

Kepastian Hukum Tanah

*Pendaftaran, Investasi, dan
Pertumbuhan Ekonomi di Era MEA*

Dr. Indra Yudha Kaswara, S.H., M.H.

Marius Suprianto Sakmaf, S.H., M.H.

Dr. Darmono, S.E., M.Si

Dr. Esti Royani, S.H., S.Pd., M.Pd., M.H., C.PS., C.Me. C.HTc., C.Mt.

Anang Dony Irawan, S.H., M.H.



Sanksi Pelanggaran Pasal 113
Undang-undang No. 28 Tahun 2014 Tentang Hak Cipta

1. **Setiap Orang** yang dengan tanpa hak melakukan pelanggaran hak ekonomi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf i untuk Penggunaan Secara Komersial dipidana dengan pidana penjara paling lama 1 (satu) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp100.000.000 (seratus juta rupiah).
2. Setiap Orang yang dengan tanpa hak dan/atau tanpa izin Pencipta atau pemegang Hak Cipta melakukan pelanggaran hak ekonomi Pencipta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf c, huruf d, huruf f, dan/atau huruf h untuk Penggunaan Secara Komersial dipidana dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).
3. Setiap Orang yang dengan tanpa hak dan/atau tanpa izin Pencipta atau pemegang Hak Cipta melakukan pelanggaran hak ekonomi Pencipta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf a, huruf b, huruf e, dan/atau huruf g untuk Penggunaan Secara Komersial dipidana dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).
4. Setiap Orang yang memenuhi unsur sebagaimana dimaksud pada ayat (3) yang dilakukan dalam bentuk pembajakan, dipidana dengan pidana penjara paling lama 10 (sepuluh) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah).

Kepastian Hukum Tanah: Pendaftaran, Investasi, dan Pertumbuhan Ekonomi di Era MEA

Dr. Indra Yudha Koswara, S.H., M.H.

Marius Suprianto Sakmaf, S.H., M.H.

Dr. Darmono, S.E., M.Si.

Dr. Esti Royani, S.H., S.Pd., M.Pd., M.H., C.PS., C.Me. C.HTc., C.Mt.

Anang Dony Irawan, S.H., M.H.



Kepastian Hukum Tanah: Pendaftaran, Investasi, dan Pertumbuhan Ekonomi di Era MEA

**Diterbitkan pertama kali oleh Penerbit Amerta Media
Hak cipta dilindungi oleh undang-undang *All Rights Reserved*
Hak penerbitan pada Penerbit Amerta Media
Dilarang mengutip atau memperbanyak sebagian atau seluruh isi buku ini
tanpa seizin tertulis dari Penerbit**

Anggota IKAPI

No 192JTE/2020

Cetakan Pertama: Juli 2024

15,5 cm x 23 cm

ISBN: 978-623-419-465-4

Penulis:

Dr. Indra Yudha Koswara, S.H., M.H.

Marius Suprianto Sakmaf, S.H., M.H.

Dr. Darmono, S.E., M.Si.

Dr. Esti Royani, S.H., S.Pd., M.Pd., M.H., C.PS., C.Me. C.HTc., C.Mt.

Anang Dony Irawan, S.H., M.H.

Editor:

Lisnawati

Desain Cover:

Dwi Prasetyo

Tata Letak:

Ladifa Nanda

Diterbitkan Oleh:

Penerbit Amerta Media

NIB. 0220002381476

Jl. Raya Sidakangen, RT 001 RW 003, Kel. Kebanggan, Kec. Sumbang,
Purwokerto, Banyumas 53183, Jawa Tengah. Telp. 081-356-3333-24

Email: mediaamerta@gmail.com

Website: amertamedia.co.id

Whatsapp : 081-356-3333-24

—Kata Pengantar

Puji syukur ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa, senantiasa tercurahkan dari lubuk hati penulis. Atas berkat rahmat-Nya buku “Kepastian Hukum Tanah: Pendaftaran, Investasi, dan Pertumbuhan Ekonomi di Era MEA” dapat terbit dan sampai ke tangan pembaca.

Kehadiran buku ini berupaya untuk memberikan pemahaman lebih mendalam mengenai kebijakan pemerintah dalam menyelesaikan permasalahan pendaftaran tanah di Indonesia. Kepastian hukum akan tanah sangat diperlukan terutama dalam menyongsong era Masyarakat Ekonomi ASEAN (MEA) dan upaya untuk mendukung pelaksanaan pembangunan yang berkelanjutan, serta mencapai kehidupan lebih baik.

Kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah merupakan syarat mutlak dalam dunia usaha demi kelancaran investasi. Dunia usaha membutuhkan kepastian hukum untuk bisa berkembang dan berkontribusi pada suatu negara. Penyelenggaraan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia diatur dalam Pasal 19 UUPA. Pendaftaran tanah ini menghasilkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya.

Mengingat pentingnya kepastian hukum atas tanah, maka buku ini diharapkan dapat berkontribusi bagi para praktisi dan akademisi yang bergerak atau belajar mengenai hukum agraria. Selamat membaca!

_Daftar Isi

HALAMAN JUDUL	i
TENTANG BUKU	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	vii
BAB 1 PENDAHULUAN	1
BAB 2 HUKUM AGRARIA	17
A. Pengertian Hukum Agraria	18
B. Subtansi Hukum Agraria	21
C. Sumber Hukum Agraria	26

BAB 3 SEJARAH HUKUM AGRARIA	29
A. Hukum Agraria Prakemerdekaan Indonesia	30
B. Hukum Agraria Pascakemerdekaan Indonesia	39
BAB 4 UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA (UUPA)	43
A. Latar Belakang Pembentukan UUPA	44
B. Tujuan dan Ruang Lingkup UUPA	48
C. Substansi UUPA	49
D. Pelanggaran terhadap UUPA	51
E. Sanksi Pelanggaran terhadap UUPA	54
BAB 5 HAK ATAS TANAH DAN PEMANFAATANNYA	57
BAB 6 ERA MASYARAKAT EKONOMI ASEAN (MEA)	63
A. Definisi Masyarakat Ekonomi ASEAN (MEA)	64
B. Transformasi Ekonomi dan Dampaknya terhadap Hukum Tanah	67
C. Harmonisasi Regulasi Tanah di ASEAN dan Implikasinya Kepada Kepastian Hukum	72

D. Kolaborasi Regional dalam Peningkatan Kepastian Hukum Tanah _____	75
BAB 7 INVESTASI DAN KEPASTIAN HUKUM TANAH _____	79
A. Definisi Investasi _____	80
B. Dampak Kepastian Hukum Tanah Terhadap Keputusan Investasi _____	82
BAB 8 PENUTUP _____	87
DAFTAR PUSTAKA _____	92
PROFIL PENULIS _____	94

BAB 1

Pendahuluan

Tata hukum Indonesia masih bersifat pluralistik, yakni konfigurasi yang tersusun atas produk perundang-undangan nasional sesudah proklamasi kemerdekaan, produk perundang-undangan dan yurisprudensi zaman Hindia Belanda (hukum Barat atau tepatnya hukum Belanda), hukum adat lokal, dan hukum Islam, ditambah sejumlah konvensi internasional dan pranata hukum asing. Tata hukum Indonesia yang tersusun secara hierarkis dan berintikan cita hukum Pancasila, dan yang dioperasionalkan ke dalam kenyataan melalui asas-asas hukum nasional pada proses pembentukan hukum positif melalui perundang-undangan dan yurisprudensi. Asas-asas

hukum nasional ini harus merupakan penjabaran dan mengacu pada cita hukum Pancasila (Sidaharta, 2009).

Dalam era globalisasi, masuknya investasi dalam suatu negara berkembang khususnya Indonesia, merupakan salah satu peranan yang sangat signifikan untuk memacu pembangunan ekonomi. Pada negara-negara berkembang, kebutuhan akan modal pembangunan yang besar selalu menjadi masalah utama dalam pembangunan ekonomi, sehingga di antara negara-negara berkembang yang menjadi perhatian bagi investor adalah tidak hanya sumber daya alam yang kaya, namun yang paling penting adalah bagaimana hukum di negara tersebut dapat memberikan kepastian hukum dan kepastian berusaha (Kandiawan, 2008).

Dengan menguatnya arus globalisasi ekonomi yang menimbulkan hubungan interdependensi dan integrasi dalam bidang finansial, produksi dan perdagangan telah membawa dampak pengelolaan ekonomi Indonesia. Dampak ini lebih terasa setelah arus globalisasi ekonomi perkembangan prinsip liberalisasi perdagangan (*trade liberalization*), yang telah diupayakan secara bersama-sama oleh negara-negara di dunia dalam bentuk kerja sama ekonomi, seperti *North American Free Trade (NAFTA)*, *Single European Market*

(SEM), European Free Trade Agreement (EFTA), Australian-New Zealand Closer Economic Relation and Trade Agreement (ANCERTA), Asean Free Trade Area (AFTA), Asia Pacific Economic Cooperation (APEC), dan World Trade Organization (WTO) (Kandiawan, 2008).

Selanjutnya yang menjadi perhatian utama saat ini yaitu bagaimana Pemerintah RI dalam mengawasi berbagai deregulasi dan perangkat hukum, demi suksesnya pemberlakuan Masyarakat Ekonomi Asean (MEA) pada tahun 2016 ini (Loyani, 2015).

Pemulihan kondisi ekonomi dunia diperkirakan berlanjut di tahun 2015, pertumbuhan ekonomi dunia diperkirakan akan mencapai 4,0%. Lebih tinggi dibandingkan dengan pertumbuhan tahun 2014 yang diperkirakan mencapai 3,4%. Perkembangan yang positif juga terjadi di negara-negara maju dengan pertumbuhan yang meningkat dari 1,8% pada 2014 menjadi 2,2% pada 2015. Proyeksi pertumbuhan ekonomi dunia adalah sebagai berikut.

Tabel 1**Proyeksi Pertumbuhan Ekonomi Dunia 2014-2015 (%)**

Negara	2014	2015
A. Dunia Negara Maju	3,4	4,0
1. Amerika Serikat	1,8	2,2
2. Eropa	1,7	3,0
3. Jepang	1,6	1,5
B. Negara Berkembang	4,6	5,2
1. Tiongkok	5,4	6,4
2. India	4,6	5,6
3. ASEAN		

Sumber : IMF, *World Economic Outlook*, Juli 2015.

Laju pertumbuhan ekonomi yang cukup signifikan di tahun 2015 diperkirakan akan terjadi di negara-negara berkembang. Pertumbuhan ekonomi kawasan negara-negara berkembang diperkirakan meningkat dari 4,6% menjadi 5,2%, untuk Tiongkok masih terdapat potensi melambatnya laju pertumbuhan ekonomi. Dalam tahun 2015, laju pertumbuhan ekonomi Tiongkok diperkirakan melambat dari 7,4% menjadi 7,1%. Proses penyesuaian orientasi

pertumbuhan yang berbasis konsumsi domestik masih akan menjadi faktor melambatnya ekonomi Tiongkok. Selain itu, Tiongkok juga akan mengurangi ketergantungan investasi asing dan memperlambat laju pertumbuhan kredit (Loyani, 2015).

Pertumbuhan negara-negara Asia Tenggara (*Association of South East Asia National ASEAN*) pada tahun 2015 diperkirakan akan mencapai 5,6% lebih tinggi dari pertumbuhan tahun 2014 yang sebesar 4,6%. Pulihnya ekspor dan investasi serta peningkatan permintaan domestik diperkirakan akan menjadi pendorong pertumbuhan sebagai dampak pelaksanaan *ASEAN Economic Community (AEC)* atau Masyarakat Ekonomi Asean (MEA) di kawasan tersebut.

Peningkatan daya saing di antara negara-negara ASEAN dalam rangka terbentuknya pasar yang lebih terintegrasi diharapkan akan menjadi faktor pendorong pertumbuhan ekonomi di kawasan tersebut. Pada tahun 2015 perdagangan global diperkirakan akan tumbuh lebih tinggi dari kondisi tiga tahun sebelumnya. Pertumbuhan perdagangan global tersebut didorong oleh pulihnya aktivitas ekonomi di negara-negara maju maupun berkembang. Di kawasan ASEAN, terbentuknya *Economic Community (AEC)* diperkirakan akan

mendorong aktivitas produksi dan perdagangan antarnegara. Pertumbuhan volume perdagangan global di tahun 2015 diperkirakan akan mencapai 5,3% lebih tinggi dari pertumbuhan tahun sebelumnya yang mencapai 4,0%.

Masyarakat Ekonomi Asean (MEA) adalah bentuk integrasi masyarakat ASEAN di mana adanya perdagangan bebas di antara anggota-anggota negara ASEAN yang disepakati bersama negara-negara ASEAN, dan untuk mengubah ASEAN menjadi kawasan yang stabil, makmur dan sangat kompetitif. *ASEAN Economic Community* (AEC) atau Masyarakat Ekonomi Asean (MEA) adalah satu dari tiga pilar yang membentuk ASEAN. Tiap-tiap pilar termasuk MEA memiliki perencanaan (*blueprint*) dan bersama dengan Kerangka Kerja *Initiative for ASEAN Integration* (IAI) serta Rencana Kerja IAI tahap II, mereka membuat perencanaan Masyarakat ASEAN (2009-2015), proses menuju MEA:

1. Ketua-ketua ASEAN pada bulan Desember 1997 melalui sebuah konferensi yang diselenggarakan di Kuala Lumpur telah memutuskan untuk memberikan perubahan kepada ASEAN agar menjadi wilayah yang stabil, makmur, dan memiliki persaingan tinggi dengan tingkat perkembangan ekonomi yang setara, dan

mengurangi kemiskinan serta kesenjangan sosial-ekonomi (Visi ASEAN 2020).

2. Konferensi yang diselenggarakan di Bali pada bulan Oktober 2003, ASEAN mendeklarasikan bahwa Masyarakat Ekonomi ASEAN akan menjadi tujuan wilayah Asia Tenggara dalam hal integrasi ekonomi (Bali Concord II) pada 2020, sekaligus sebagai tambahan dan pendukung untuk MEA, Komunitas Keamanan ASEAN dan Komunitas Sosial-Budaya ASEAN adalah dua tiang yang melengapi gambaran komunitas ASEAN di masa depan. Ketiga pilar tersebut diharapkan bisa berjalan beriringan dalam menetapkan Komunitas ASEAN pada 2020.
3. Setelah itu, Pertemuan Menteri Ekonomi ASEAN dilaksanakan pada tahun 2006 di Kuala Lumpur dan menyetujui pengembangan sebuah cetak biru atau perencanaan yang salingbertautan untuk mempercepat perkembangan MEA dengan mengidentifikasi keunikan dan unsur-unsur MEA dimulai dari tahun 2015 yang berkesesuaian dengan Bali Concord II dengan sasaran yang jelas dan kronologi untuk pelaksanaan berbagai macam tindakan, begitu pula fleksibilitas dalam hal menyesuaikan ketertarikan semua Negara Anggota ASEAN.

Pada konferensi di bulan Januari 2007, ketua-ketua ASEAN telah menyatakan janji yang kuat untuk mempercepat pelaksanaan Komunitas ASEAN pada tahun 2015 sebagaimana telah dinyatakan dalam ASEAN Vision 2020 dan ASEAN Concord II, dan telah ditandatangani Deklarasi Cebu dalam mempercepat pelaksanaan Komunitas ASEAN pada 2015. Secara umum, telah disetujui untuk segera melaksanakan MEA pada tahun 2015 dan mengubah ASEAN menjadi wilayah dengan gerakan yang bebas dalam hal barang, jasa, investasi, tenaga kerja handal, dan aliran modal yang lebih bebas.

Berdasarkan hal-hal tersebut, MEA diharapkan bisa menjadi penggabungan kegiatan ekonomi di wilayah Asia Tenggara pada tahun 2015 dengan membawa karakteristik, yaitu:

1. Pasar tunggal dan pusat produksi tunggal.
2. Wilayah dengan persaingan ekonomi yang tinggi.
3. Wilayah dengan perkembangan ekonomi setara.
4. Wilayah yang benar-benar terintegrasi untuk menuju persaingan ekonomi global.

Karakteristik tersebut saling berkaitan dan menguatkan. Bersamaan dengan unsur-unsur lain dari masing-masing karakteristik dalam satu rancangan perencanaan tentunya akan memastikan konsistensi dan koherensi atas semua unsur tersebut begitu juga dengan implementasi dan koordinasi yang tepat di antara *stakeholders* yang relevan.

Hukum merupakan faktor yang sangat penting dalam kaitannya dengan perlindungan hukum yang diberikan suatu negara bagi kegiatan dunia usaha di Indonesia. Sebagaimana diungkapkan Erman Rajagukguk, bahwa faktor utama bagi hukum untuk dapat berperan dalam pembangunan ekonomi bagi dunia usaha adalah apakah hukum mampu menciptakan "*stability*", "*predictability*" dan "*fairness*". Termasuk dalam fungsi stabilitas (*stability*) adalah potensi hukum menyeimbangkan dan memberikan tempat bagi kepentingan-kepentingan yang saling bersaing.

Kebutuhan fungsi hukum untuk dapat meramalkan (*predictability*) akibat dari suatu langkah-langkah yang diambil khususnya penting bagi negeri, yang sebagian besar rakyatnya untuk pertama kali memasuki hubungan-hubungan ekonomi melewati lingkungan sosial yang tradisional. Aspek keadilan

(*fairness*), seperti, perlakuan yang sama dan standar pola tingkah laku pemerintah adalah perlu untuk menjaga mekanisme pasar dan mencegah birokrasi yang berlebihan (Rajagukguk, 1998).

Melalui sistem hukum dan peraturan hukum yang dapat memberikan perlindungan, akan tercipta kepastian (*predictability*), keadilan (*fairness*) dan efisiensi (*efficiency*) bagi para investor untuk menanamkan modalnya dalam rangka melakukan kegiatan usaha di Indonesia.

Dalam kenyataannya terkait masalah kepastian hukum kepemilikan tanah masih jauh dari harapan yang diinginkan oleh pihak dunia usaha, karena konflik pertanahan merupakan persoalan yang kronis dan bersifat klasik serta berlangsung dalam kurun waktu tahunan bahkan puluhan tahun dan selalu ada di mana-mana. Sengketa dan konflik pertanahan adalah bentuk permasalahan yang sifatnya kompleks dan multidimensi (Sumarto, 2012). Dengan demikian, hal ini dapat memengaruhi iklim dunia usaha di Indonesia, karena tanah merupakan salah satu sumber modal dalam melakukan kegiatan ekonomi.

Prosedural pendaftaran tanah merupakan hal yang sangat penting, hal ini disebabkan karena faktor ini merupakan pendukung pelaksanaan pembangunan yang berkelanjutan, dan pembangunan yang dilaksanakan merupakan upaya sadar yang dilakukan oleh masyarakat untuk mencapai kehidupan lebih baik. Proses pembangunan dewasa ini akan senantiasa bersentuhan dengan lingkungan dalam hal ini adalah penggunaan tanah itu sendiri, yang dapat memunculkan permasalahan-permasalahan yang sifatnya sangat kompleks, seperti halnya dalam prosedural pendaftaran tanah, sebagai suatu jaminan kepastian hukum, terhadap tanah yang dimiliki masyarakat dari negara (melalui Badan Pertanahan Nasional).

Dengan referensi pengetahuan dan wawasan tentang aliran pemikiran, teori dan sejarah bangsa-bangsa serta pemahaman yang mendalam tentang struktur sosial budaya dan ekonomi masyarakat nusantara (Indonesia) pada masa itu, lahirlah rumusan politik sosial ekonomi Pasal 33 UUD 1945 ayat (1), (2), dan (3) yang merupakan satu kesatuan yang utuh. Ayat (3) yang berbunyi: "Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara untuk dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat kemudian menjadi visi, misi dan spirit Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960

Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (kusuma, 2004 ; Yamin, 1959).

Itulah visi, spirit, roh dari bangunan Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) yang dikehendaki para bapak bangsa yang tersurat dalam Pasal 33 UUD 1945. Visi, spirit, cita-cita itu kemudian diturunkan ke dalam UUPA Tahun 1960. Sedemikian strategis dan vitalnya Pasal 33 UUD1945 itu, Bung Hatta yang menjadi tokoh kunci dibalik perumusan Pasal 33 tersebut, menyebutnya sebagai politik sosial ekonomi RI. Pasal 33 UUD 1945 itu menjadi landasan konstitusional UUPA dengan *Landreform* sebagai agenda utama.

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945 mengandung amanat konstitusional yang sangat mendasar yaitu bahwa pemanfaatan dan penggunaan tanah dan seluruh kekayaan alam harus dapat mendatangkan kemakmuran dan kesejahteraan yang sebesar-besarnya bagi seluruh rakyat Indonesia. Hal ini berarti pula bahwa setiap hak atas tanah dan sumber-sumber agraria lainnya dituntut kepastian mengenai subjek, objek, serta pelaksanaan kewenangan haknya (Murad, 2007).

Dengan demikian, visi, spirit, dan misi UUPA 1960 sebagai produk turunan Pasal 33 UUD 1945 sangat jelas berorientasi pada perwujudan Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI). Tujuan negara Indonesia adalah kesejahteraan (*welfare state*) dan kesejahteraan dapat dinikmati jika keadilan sudah diperoleh. Dalam filsafat hukum, hukum bertujuan untuk mendapatkan keadilan yang berujung pada kesejahteraan. Bagi bangsa Indonesia, keadilan dan kemakmuran bagi seluruh rakyat ditempatkan pada posisi sentral substansial. Itu pula sebabnya, doktrin demokrasi ekonomi Pasal 33 1945 berada pada Bab XIV yang diberi judul “Kesejahteraan Sosial” (dalam arti *societal welfare*, bukan sekedar *social welfare*) (Swasono, 2010).

Pancasila adalah ideologi dan dasar negara bangsa Indonesia. Sebagai ideologi negara, Pancasila menjadi inspirasi sekaligus memberikan pedoman dalam kehidupan kenegaraan, yaitu dalam bidang sosial, budaya, ekonomi, politik, dan pertahanan keamanan. Sebagai dasar negara, Pancasila adalah sumber dari segala sumber hukum yang berlaku di wilayah hukum Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI).

Sebagai negara hukum, konsep negara hukum Pancasila menjadi landasan konsep dan dasar kebijakan hukum bagi strategi perlindungan hukum, bagi pemegang hak atas tanah maupun akses terhadap sumber daya alam. Teori negara hukum merupakan salah satu konsekuensi dari dipilihnya asas negara yang berdasarkan atas hukum sebagaimana tersirat dalam jiwa atau filosofi Bangsa Indonesia (Sila Kelima Pancasila) dan UUD 1945 tentang tujuan negara hukum Indonesia.

Seperti dikatakan oleh Friedrich Karl von Savigny bahwa masyarakat manusia di dunia ini terbagi ke dalam banyak masyarakat bangsa. Di mana ada masyarakat, di situ ada hukum, *ubi societas, ibi ius*, hukum tumbuh dan berkembang bersama masyarakatnya. Tiap masyarakat mempunyai *volksgeist* (jiwa bangsanya) sendiri, yang dimaksudkan dengan *volksgeist* adalah filsafat hidup suatu bangsa atau pola kebudayaan atau kepribadian yang tumbuh akibat pengalaman dan tradisi di masa lampau (Rasjidi & Sidharta, 1994).

Buku ini mengulas secara komprehensif mengenai bagaimana kebijakan pemerintah dalam penyelesaian permasalahan pendaftaran tanah di Indonesia, sehingga dapat memberikan kepastian hukum bagi dunia usaha dalam meningkatkan investasi di dalam negeri dalam

menyongsong masyarakat ekonomi ASEAN. Penulis mengawali pembahasan buku dengan konsep-konsep dasar mengenai hukum agraria, sejarah hukum agraria, Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), hak atas tanah dan pemanfaatannya, era masyarakat ekonomi ASEAN (MEA), kepastian hukum tanah dan pengaruhnya terhadap keputusan berinvestasi.

BAB 2

Hukum Agraria

A. Pengertian Hukum Agraria

Hukum agraria adalah cabang hukum yang berkaitan dengan regulasi dan pengaturan terkait pemanfaatan, kepemilikan, dan hak atas tanah serta sumberdaya alam yang terkait dengan pertanian, perkebunan, kehutanan, dan bidang-bidang lain yang terkait dengan sumber daya alam di daratan. Hukum agraria melibatkan berbagai peraturan dan regulasi yang mengatur hak-hak kepemilikan tanah, penggunaan tanah, hak-hak penggunaan lahan, hak-hak petani,

pengelolaan sumberdaya alam, dan aspek hukum lainnya yang terkait dengan sektor pertanian dan kehutanan.

Hukum agraria melibatkan berbagai prinsip dan norma yang bisa berbeda di setiap negara, tergantung pada sistem hukum yang berlaku dan kondisi sosial-ekonomi setempat. Di banyak negara, hukum agraria juga mencakup aspek-aspek seperti reforma agraria, redistribusi tanah untuk tujuan sosial dan ekonomi, perlindungan hak-hak petani, pemilik lahan, dan pemangku kepentingan lainnya yang terlibat dalam aktivitas pertanian dan pemanfaatan sumberdaya alam.

Karena pentingnya sumber daya alam dan tanah dalam aktivitas ekonomi dan kehidupan sosial, hukum agraria memiliki peran yang signifikan dalam menjaga keseimbangan antara hak individu, kepentingan masyarakat, dan keberlanjutan lingkungan.

Berikut adalah beberapa definisi hukum agraria menurut beberapa ahli:

1. Prof. Sudikno Mertokusumo, seorang ahli hukum Indonesia, hukum agraria adalah sistem norma dan nilai yang mengatur hubungan-hubungan yang timbul dalam perbuatan manusia yang bersangkutan dengan tanah, tenaga kerja, dan sumber-sumber

daya alam yang terdapat dalam batas-batas daerah hukum Indonesia.

2. Prof. Subekti, juga merupakan seorang ahli hukum Indonesia, mendefinisikan Hukum Agraria sebagai keseluruhan peraturan hukum yang mengatur tentang hubungan-hubungan yang timbul antara manusia dengan tanah, air, dan atau tenaga kerja dalam usaha untuk memperoleh hasil yang diperlukan bagi kelangsungan hidupnya.
3. Prof. R. Soeroso, ahli hukum agraria asal Indonesia, mendefinisikan hukum agraria sebagai sistem norma hukum yang mengatur tentang hak-hak yang timbul dari hubungan antara manusia dengan tanah dan sumber-sumber daya alam lainnya, serta tentang penggunaan dan pemanfaatan hak-hak itu untuk mencapai tujuan masyarakat agraria.
4. Prof. Soerjono Soekanto, ahli sosiologi hukum Indonesia, memberikan definisi yang lebih luas. Menurutnya, hukum agraria adalah keseluruhan norma hukum yang mengatur hubungan antara manusia dengan tanah serta semua benda yang berkaitan dengan tanah dan sumber-sumber alam yang dapat diperoleh dari tanah.

5. Prof. Jimly Asshiddiqie, seorang konstitusionalis Indonesia, mendefinisikan hukum agraria sebagai bidang hukum yang khusus mengatur hak dan kewajiban dalam penguasaan, pemanfaatan, perolehan dan pengelolaan sumberdaya alam.

B. Subtansi Hukum Agraria

Subtansi hukum agraria melibatkan berbagai aspek yang berkaitan dengan pengaturan, kepemilikan, pemanfaatan, dan perlindungan terhadap tanah serta sumber daya alam yang terkait. Berikut adalah beberapa aspek utama dari subtansi hukum agraria:

1. **Kepemilikan Tanah.** Salah satu aspek utama hukum agraria adalah mengatur hak kepemilikan tanah. Ini mencakup jenis-jenis kepemilikan tanah, prosedur pendaftaran kepemilikan, dan aturan tentang transaksi jual beli, warisan, hibah, dan peralihan hak kepemilikan.
2. **Hak-Hak Penggunaan Tanah.** Hukum agraria juga mengatur berbagai hak penggunaan tanah, seperti hak sewa, hak guna usaha, dan hak guna bangunan. Ini mencakup peraturan tentang syarat-syarat, durasi, dan pengakhiran hak-hak ini.

3. **Reforma Agraria.** Aspek penting hukum agraria adalah reforma agraria, yang melibatkan redistribusi tanah dari pemilik besar kepada petani atau kelompok masyarakat tertentu. Ini dilakukan untuk mencapai tujuan sosial dan ekonomi, seperti mengurangi kemiskinan, meningkatkan produksi pertanian, dan memperbaiki struktur agraria.
4. **Perlindungan Hak Petani.** Hukum agraria juga melibatkan perlindungan hak-hak petani dan pekerja pertanian. Ini termasuk hak atas tanah yang dikelola, hak-hak akses ke sumber daya alam, dan hak-hak kerja yang adil.
5. **Pengelolaan Sumber Daya Alam.** Substansi hukum agraria juga mencakup aturan-aturan mengenai pengelolaan sumber daya alam, seperti hutan, air, dan lahan pertanian. Tujuannya adalah untuk menjaga keberlanjutan lingkungan dan menghindari eksploitasi berlebihan.
6. **Penyelesaian Sengketa Tanah.** Hukum agraria juga mengatur prosedur penyelesaian sengketa terkait dengan kepemilikan dan penggunaan tanah. Ini termasuk arbitrase, mediasi, dan proses hukum untuk menyelesaikan perselisihan.

7. Pengaturan Pertanaman dan Peternakan. Substansi hukum agraria juga dapat mencakup aturan tentang pertanaman dan peternakan, seperti penggunaan pestisida, pengendalian hama, dan peraturan tentang praktik pertanian berkelanjutan.
8. Perencanaan Penggunaan Lahan. Hukum agraria juga berkaitan dengan perencanaan penggunaan lahan yang mengatur bagaimana tanah digunakan untuk kepentingan tertentu, seperti pertanian, perumahan, industri, atau konservasi.
9. Pengembangan Infrastruktur Pertanian. Substansi hukum agraria juga dapat mencakup peraturan tentang pembangunan infrastruktur pertanian, seperti irigasi, jalan, dan fasilitas lainnya yang mendukung sektor pertanian.
10. Hak Adat dan Tradisional. Di beberapa wilayah, hukum agraria juga harus mempertimbangkan hak adat dan tradisional masyarakat terhadap tanah dan sumber daya alam, dan bagaimana hak-hak ini dapat diakomodasi dalam sistem hukum modern.

Dalam konteks agraria, tanah mengacu pada permukaan terluar bumi, memiliki dua dimensi panjang dan lebar. Hukum pertanahan disini tidak mengatur semua aspek pertanahan tetapi hanya salah satunya saja yaitu aspek hukum yang dikenal dengan penguasaan tanah.

Tanah adalah benda yang nyata, yaitu berupa permukaan geofisika dan apa yang dibuat manusia di atasnya. Namun yang menjadi perhatian utama bukanlah tanah itu sendiri, melainkan aspek-aspek seperti kepemilikan tanah, penguasaan dan pengembangannya. Fokus dari adalah pada hak dan kewajiban yang terkait dengan tanah yang dimiliki dan dikuasai di bawah berbagai bentuk penguasaan tanah. Dapat dilihat bahwa tanah dalam pengertian hukum adalah permukaan bumi, dan hak atas tanah adalah hak atas bagian tertentu dari permukaan bumi, yang dibatasi dan mempunyai dua dimensi yaitu panjang dan lebar (Sukarman & Muttoharoh, 2022).

Hierarki hak-hak atas penguasaan atas tanah dalam hukum tanah nasional adalah:

1. Hak bangsa Indonesia atas tanah;
2. Hak menguasai negara atas tanah;

3. Hak ulayat masyarakat hukum adat;
4. Hak-hak perseorangan, meliputi:
 - a. Hak-hak atas tanah, meliputi:
 - 1) Hak milik atas;
 - 2) Hak guna usaha;
 - 3) Hak guna bangunan;
 - 4) Hak pakai;
 - 5) Hak sewa;
 - 6) Hak membuka tanah;
 - 7) Hak memungut hasil hutan;
 - 8) Hak-hak yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53 (UUPA).
 - b. Wakaf tanah hak milik;
 - c. Hak jaminan atas tanah (hak tanggungan);
 - d. Hak milik atas satuan rumah susun.

C. Sumber Hukum Agraria

Hukum agraria di Indonesia diatur dalam berbagai peraturan hukum yang mencakup Undang-Undang, peraturan pemerintah, peraturan daerah, dan instrumen hukum lainnya. Sumber hukum agraria ini dapat berbentuk sumber hukum tertulis dan tidak tertulis. Beberapa peraturan hukum tertulis yang mengatur hukum agraria di Indonesia antara lain:

1. Undang-Undang Dasar 1945. Pasal-pasal dalam Undang-Undang Dasar 1945 mengatur prinsip-prinsip pokok mengenai penguasaan, kepemilikan, dan pemanfaatan tanah serta sumber daya alam.
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Merupakan Undang-Undang yang mendasari sistem hukum agraria di Indonesia. UUPA mengatur prinsip-prinsip dasar mengenai tanah dan pemanfaatannya, hak-hak atas tanah, dan hak-hak pengelolaan.
3. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pembentukan Peraturan Hukum. Undang-Undang ini mengatur prosedur pembentukan peraturan perundang-undangan, termasuk peraturan hukum agraria.

4. Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1964 tentang Hak Wakaf. Mengatur tentang hukum wakaf, termasuk wakaf atas tanah dan hutan.
5. Undang-Undang Nomor 41 Tahun 1999 tentang Kehutanan. Mengatur tentang pengelolaan hutan dan sumber daya hutan, yang memiliki kaitan dengan aspek agraria terkait lahan hutan.
6. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang. Mengatur tentang perencanaan, penggunaan, dan pemanfaatan ruang, termasuk penggunaan lahan untuk pertanian.
7. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup: Meskipun bukan Undang-Undang agraria khusus, ini penting karena mengatur pengelolaan sumber daya alam yang berhubungan dengan aspek agraria.
8. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), dan Hak Pakai. Mengatur tentang hak-hak atas tanah dalam bentuk HGU, HGB, dan hak pakai.
9. Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 1996 tentang Hak Milik Atas Tanah. Mengatur tentang hak milik atas tanah dan proses pendaftaran hak milik.

10. Peraturan Pemerintah Nomor 60 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengelolaan dan Pemanfaatan Ruang Kawasan Perdesaan. Mengatur pengelolaan dan pemanfaatan lahan di kawasan perdesaan.
11. Peraturan Daerah (Perda). Berbagai peraturan daerah di tingkat provinsi dan kabupaten/kota juga dapat mengatur aspek-aspek tertentu hukum agraria yang sesuai dengan konteks dan kepentingan daerah.
12. Instrumen Lain. Selain Undang-Undang dan peraturan pemerintah, instrumen lain seperti kebijakan, surat edaran, dan keputusan-keputusan pemerintah juga dapat memiliki pengaruh dalam mengatur hukum agraria di Indonesia.

Sukarman & Muttoharoh (2022) menyatakan bahwa sumber hukum agraria dalam bentuk tidak tertulis yaitu:

1. Kebiasaan baru yang timbul sesudah berlakunya UUPA, misalnya:
 - a. Yurisprudensi;
 - b. Praktik agraria.
2. Hukum adat yang lama, dengan syarat-syarat tertentu, yaitu cacat-cacatnya telah dibersihkan.

BAB 3

Sejarah Hukum Agraria

A. Hukum Agraria Prakemerdekaan Indonesia

Sebelum Indonesia meraih kemerdekaannya, hukum agraria di wilayah Indonesia masih dipengaruhi oleh sistem hukum kolonial Belanda. Berikut adalah beberapa aspek penting dari hukum agraria di Indonesia pada masa prakemerdekaan:

1. Hindia Belanda.

Selama masa pemerintahan kolonial Belanda di Hindia Belanda, terdapat beberapa peraturan hukum yang mengatur tanah dan agraria. Salah satu peraturan penting adalah "Rechtsregels voor het Agrarisch Bedrijfsleven" (Peraturan Hukum

untuk Kegiatan Pertanian) yang dikeluarkan pada tahun 1870. Peraturan ini mengatur tentang aspek-aspek agraria dalam kegiatan pertanian di wilayah tersebut. Isi "Rechtsregels voor het Agrarisch Bedrijfsleven" mencakup:

- a. Kepemilikan Tanah. Peraturan ini mengatur berbagai bentuk kepemilikan, seperti milik pribadi, hak sewa, dan hak guna tanah.
- b. Pemanfaatan Tanah. Peraturan ini menjelaskan bagaimana tanah boleh digunakan dan untuk tujuan apa saja, termasuk pertanian, perkebunan, dan penggunaan lainnya. Ini bisa mencakup aturan tentang pengelolaan lahan, pemeliharaan, dan pemakaian yang sesuai.
- c. Hak-Hak dan Kewajiban Pihak-Pihak Terlibat. Peraturan ini memuat ketentuan mengenai hak-hak dan kewajiban pemilik tanah, penyewa, dan pihak-pihak lain yang terlibat dalam aktivitas pertanian. Ini mungkin juga mencakup hak-hak dan perlindungan bagi pekerja pertanian.
- d. Pemilikan Lahan oleh Pihak Asing. Peraturan ini mengatur tentang pemilikan lahan oleh warga negara asing atau

perusahaan asing, serta batasan-batasan yang diberlakukan terkait hal ini.

- e. Pembagian Hasil Pertanian. Peraturan ini mengatur tentang pembagian hasil pertanian antara pemilik lahan dan penyewa atau pekerja pertanian. Ini bisa mencakup persentase pembagian, metode pembayaran, dan hak-hak terkait.
- f. Pengaturan Tanam Paksa dan Ketenagakerjaan. Peraturan ini juga mengatur aspek-aspek terkait tanam paksa atau ketenagakerjaan dalam pertanian yang mungkin ada pada masa tersebut.
- g. Pendaftaran Lahan. Peraturan ini mencakup persyaratan pendaftaran tanah dan prosedur yang harus diikuti untuk mengakui kepemilikan atau hak atas tanah.
- h. Pemeliharaan Lahan dan Lingkungan. Peraturan ini memuat ketentuan mengenai bagaimana lahan harus dijaga dan dikelola untuk menjaga keberlanjutan lingkungan dan produktivitas pertanian.
- i. Penyelesaian Sengketa. Kemungkinan ada ketentuan yang mengatur cara penyelesaian sengketa yang mungkin timbul terkait tanah atau aktivitas pertanian.

2. Stelsel Tanam Paksa.

Sistem tanam paksa seperti Cultuurstelsel dan tanam rakyat juga mempengaruhi pola kepemilikan dan pemanfaatan tanah pada masa kolonial. Sistem ini memberikan pengaruh besar pada struktur agraria di wilayah tersebut. Sistem tanam paksa, seperti Cultuurstelsel, adalah praktik yang diterapkan oleh pemerintah kolonial Belanda di Hindia Belanda (sekarang Indonesia) pada abad ke-19. Sistem ini memiliki pengaruh yang signifikan terhadap sektor agraria dan masyarakat di wilayah tersebut. Berikut adalah beberapa pengaruh utama sistem tanam paksa terhadap hukum agraria dan situasi agraria di Indonesia:

- a. Penguasaan tanah oleh Belanda. Sistem tanam paksa memungkinkan pemerintah kolonial Belanda untuk mendapatkan akses dan kendali atas tanah pertanian yang luas. Kebun-kebun besar dibentuk dan dikelola oleh perusahaan Belanda atau oleh pemerintah sendiri. Hal ini menyebabkan banyak lahan yang sebelumnya dimiliki oleh masyarakat pribumi atau petani menjadi dikuasai oleh pihak-pihak asing.
- b. Penindasan petani. Dalam sistem tanam paksa, petani diwajibkan menanam tanaman komersial tertentu (seperti kopi,

indigo, gula, dan lainnya.) di lahan mereka, sering kali menggantikan tanaman pangan yang ditanam sebelumnya. Petani dipaksa bekerja untuk proyek-proyek pertanian pemerintah atau perusahaan Belanda. Ini menyebabkan ketidaksetaraan dan penindasan terhadap petani yang kehilangan kendali atas lahan dan hasil pertaniannya.

- c. Penggusuran masyarakat pribumi. Sistem tanam paksa seringkali mengakibatkan penggusuran masyarakat pribumi dari tanah mereka sendiri untuk memberi ruang bagi kebun-kebun komersial. Ini menyebabkan hilangnya akses masyarakat terhadap sumber daya alam dan lahan yang sangat diperlukan bagi kehidupan dan mata pencaharian mereka.
- d. Kerusakan ekosistem. Fokus pada tanaman komersial tertentu dalam sistem tanam paksa sering mengakibatkan ekosistem lokal terganggu. Tanaman komersial menggantikan tanaman pangan dan tanaman lokal, yang dapat mengakibatkan penurunan produktivitas pertanian dan kerusakan lingkungan.
- e. Ketidaksetaraan sosial dan ekonomi. Sistem tanam paksa mengakibatkan ketidaksetaraan ekonomi yang signifikan antara pihak asing atau pemerintah kolonial dan masyarakat

pribumi atau petani. Hasil pertanian yang dihasilkan sering kali diekspor dan keuntungan yang dihasilkan lebih menguntungkan pihak Belanda daripada masyarakat lokal.

- f. Reformasi agraria. Setelah Indonesia meraih kemerdekaannya, sistem tanam paksa menjadi salah satu alasan utama untuk dilakukannya reformasi agraria. Upaya-upaya dilakukan untuk mendistribusikan kembali tanah kepada petani dan masyarakat lokal serta mengembalikan kendali atas sumber daya alam yang pernah diambil oleh pihak asing atau pemerintah kolonial.

Pengaruh sistem tanam paksa terhadap agraria di Indonesia mencerminkan dominasi ekonomi dan politik pihak kolonial, yang pada gilirannya mempengaruhi struktur agraria, kepemilikan tanah, dan kondisi sosial-ekonomi masyarakat selama dan setelah periode kolonial.

3. Hak-Hak Adat.

Meskipun pemerintah kolonial Belanda memberlakukan aturan-aturan agraria, banyak wilayah di Indonesia masih diatur oleh hukum adat dan tradisi lokal dalam hal kepemilikan dan pemanfaatan tanah. Berikut ini merupakan contoh hukum adat di

beberapa wilayah yang mengatur tentang kepemilikan dan pemanfaatan tanah:

Hukum adat dan tradisi lokal dalam hal kepemilikan dan pemanfaatan tanah sangat bervariasi di berbagai wilayah di Indonesia. Setiap suku atau komunitas memiliki tradisi hukum adat yang unik yang mengatur hubungan masyarakat dengan tanah dan sumber daya alam. Hukum adat dan tradisi lokal sering kali memiliki nilai sosial, budaya, dan spiritual yang mendalam bagi masyarakat, dan sering kali menjadi landasan penting dalam pengelolaan tanah dan sumber daya alam. Berikut adalah beberapa contoh hukum adat dan tradisi lokal terkait kepemilikan dan pemanfaatan tanah di beberapa wilayah Indonesia:

- a. Hukum adat Dayak di Kalimantan. Di Kalimantan, suku Dayak memiliki sistem "pemali" yang mengatur kepemilikan tanah. Pemali adalah tata cara yang dijalankan oleh masyarakat Dayak untuk mengukuhkan hak kepemilikan atas tanah. Masyarakat Dayak percaya bahwa tanah adalah pemberian leluhur dan dewa-dewa, dan pemali dilakukan melalui upacara adat tertentu.

- b. Hukum adat Sunda di Jawa Barat. Di Jawa Barat, terdapat konsep "Winayu" yang mengatur tentang kepemilikan tanah dan hak-hak masyarakat terhadap tanah. Konsep ini melibatkan pemahaman bahwa tanah adalah pemberian leluhur dan harus dikelola dengan bijak untuk kesejahteraan generasi mendatang.
- c. Hukum adat Toraja di Sulawesi Selatan. Masyarakat Toraja memiliki tradisi hukum adat yang kuat dalam mengatur tanah pemakaman dan tanah-tanah yang dianggap sakral. Tanah pemakaman adalah milik bersama komunitas dan diatur secara adat, termasuk tata cara penguburan dan pengelolaannya.
- d. Hukum adat Nias di Sumatera Utara. Di Pulau Nias, terdapat tradisi hukum adat yang disebut "Uli Ana" yang mengatur tentang hak kepemilikan tanah dan pemanfaatannya. Konsep ini melibatkan hak-hak warisan yang diwariskan dari generasi ke generasi dan mengikat anggota masyarakat dalam menjaga keberlanjutan pengelolaan tanah.
- e. Hukum adat Bali. Di Bali, hukum adat mengatur tentang pembagian tanah untuk pertanian dan pemukiman. Sistem Subak, yang mengatur irigasi dan penggunaan air, juga menjadi bagian penting dalam pengaturan pertanian.

- f. Hukum adat Papua. Di Papua, berbagai suku memiliki tradisi hukum adat yang mengatur hak kepemilikan tanah dan sumber daya alam. Konsep "tanah leluhur" sering dianut, dan hak-hak tradisional masyarakat terhadap tanah diakui oleh pemerintah.
- g. Hukum adat Suku Batak di Sumatera Utara. Masyarakat Batak memiliki tradisi hukum adat yang mengatur tentang sistem "gotong royong" dalam pemanfaatan tanah untuk pertanian. Sistem ini melibatkan kerjasama masyarakat dalam membuka lahan pertanian dan membagi hasilnya.

4. Tanah Masyarakat Pribumi.

Tanah di Hindia Belanda dibedakan menjadi tanah-tanah yang dikelola oleh masyarakat pribumi (tanah adat) dan tanah-tanah yang dikuasai oleh pemerintah kolonial. Hak-hak masyarakat pribumi terhadap tanah diakui, tetapi dalam praktiknya sering kali terbatas oleh kebijakan kolonial.

5. Penguasaan Tanah oleh Pemerintah dan Perusahaan Kolonial.

Pemerintah kolonial dan perusahaan-perusahaan Belanda memiliki banyak tanah dan kebun-kebun besar di Hindia Belanda. Hal ini menyebabkan banyak lahan yang sebelumnya dimiliki oleh

masyarakat pribumi atau petani menjadi dikuasai oleh pihak-pihak tersebut.

Hukum agraria di Indonesia pada masa pra-kemerdekaan sangat dipengaruhi oleh kondisi kolonial Belanda dan sistem ekonomi yang ada saat itu. Setelah Indonesia meraih kemerdekaan pada tahun 1945, upaya reformasi agraria menjadi salah satu tujuan utama untuk mengatasi ketidaksetaraan kepemilikan tanah dan meningkatkan kesejahteraan petani dan masyarakat desa. Hal ini tercermin dalam Undang-Undang Dasar 1945 dan upaya perumusan Undang-Undang agraria selanjutnya, seperti UUPA.

B. Hukum Agraria Pascakemerdekaan Indonesia

Setelah Indonesia meraih kemerdekaannya pada tahun 1945, hukum agraria mengalami perkembangan dan perubahan signifikan dalam upaya untuk mengatur kepemilikan, pemanfaatan, dan perlindungan terhadap tanah serta sumber daya alam yang terkait. Berikut adalah beberapa tahap dan perkembangan penting hukum agraria pascakemerdekaan Indonesia:

1. Undang-Undang Dasar 1945

Pasal-pasal dalam Undang-Undang Dasar 1945 mengatur prinsip-prinsip dasar terkait tanah dan sumberdaya alam. Prinsip kepemilikan tanah yang dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat menjadi landasan bagi pembentukan hukum agraria selanjutnya.

2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

Undang-Undang ini menjadi tonggak penting dalam mengatur hukum agraria di Indonesia. UUPA mengatur mengenai hak atas tanah, hak guna usaha, hak guna bangunan, serta prinsip-prinsip mengenai pemanfaatan dan pengelolaan tanah.

3. Program-Program Reforma Agraria

Setelah kemerdekaan, upaya reforma agraria dilakukan untuk mengatasi ketidaksetaraan kepemilikan tanah dan meningkatkan kesejahteraan petani. Program-program ini melibatkan redistribusi tanah dari pemilik besar kepada petani, pemberian hak-hak atas tanah kepada masyarakat adat, dan pengembangan kawasan-kawasan agraria.

4. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), dan Hak Pakai

Peraturan ini mengatur tentang bentuk-bentuk hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh pihak-pihak tertentu, termasuk perusahaan atau individu.

5. Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 1996 tentang Hak Milik Atas Tanah

Mengatur tentang prosedur pendaftaran hak milik atas tanah dan pemberian sertifikat tanah kepada individu atau badan hukum.

6. Peraturan Pemerintah Nomor 60 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengelolaan dan Pemanfaatan Ruang Kawasan Perdesaan.

Mengatur tentang pengelolaan dan pemanfaatan lahan di kawasan perdesaan untuk mendukung pertanian dan kehidupan pedesaan.

7. Reformasi Agraria Modern

Pemerintah Indonesia terus berupaya untuk mengatasi masalah ketidaksetaraan kepemilikan tanah dan meningkatkan kesejahteraan petani melalui program-program reforma agraria

modern. Ini termasuk redistribusi tanah, pembebasan lahan, dan perlindungan hak-hak petani.

8. Aspek Lingkungan

Hukum agraria juga semakin memperhatikan aspek lingkungan dalam pengelolaan sumber daya alam. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup menjadi dasar hukum untuk mengatur pengelolaan sumber daya alam yang berkelanjutan.

9. Pemanfaatan Teknologi

Dalam perkembangannya, hukum agraria juga mulai mengintegrasikan teknologi, seperti sistem informasi tanah, dalam pengelolaan dan pemanfaatan tanah.

BAB 4

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)

A. Latar Belakang Pembentukan UUPA

Hal ini sebagai konsekuensi pengakuan negara terhadap hak seseorang atau suatu masyarakat hukum, maka negara wajib memberi jaminan kepastian hukum terhadap kepemilikan (tanah) masyarakat tersebut melalui proses pendaftaran tanah, bahwa perlindungan atas kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah merupakan syarat mutlak dalam dunia usaha demi kelancaran investasi.

Kasus-kasus pertanahan merupakan persoalan yang kronis dan bersifat klasik serta berlangsung dalam kurun waktu tahunan bahkan puluhan tahun dan selalu ada dimana-mana, hal ini membawa dampak

yang negatif bagi perkembangan dunia usaha. Sengketa dan konflik pertanahan adalah bentuk permasalahan yang sifatnya kompleks dan multidimensi. Oleh karena itu usaha pencegahan, penanganan dan penyelesaiannya harus memperhitungkan berbagai aspek baik hukum maupun non hukum. Seringkali penanganan dan penyelesaian terhadap sengketa dan konflik pertanahan dihadapkan pada dilema-dilema antara berbagai kepentingan yang sama-sama penting.

Prosedural pendaftaran tanah merupakan hal yang sangat penting, hal ini disebabkan karena faktor ini merupakan pendukung pelaksanaan pembangunan yang berkelanjutan dan pembangunan yang dilaksanakan merupakan upaya sadar yang dilakukan oleh masyarakat untuk mencapai kehidupan lebih baik. Proses pembangunan dewasa ini akan senantiasa bersentuhan dengan lingkungan dalam hal ini adalah penggunaan tanah itu sendiri, yang dapat memunculkan permasalahan-permasalahan yang sifatnya sangat kompleks, seperti halnya dalam prosedural pendaftaran tanah, sebagai suatu jaminan kepastian hukum, terhadap tanah yang dimiliki masyarakat dari negara (melalui Badan Pertanahan Nasional).

Banyak terjadi di masyarakat, masalah pertanahan ini disebabkan oleh adanya hak milik seseorang, dan mengingat banyaknya kepentingan yang terkait dengan hal tersebut, tidak mustahil terjadinya konflik atau bentrokan antara sesama anggota masyarakat yang mengakibatkan timbulnya pidana. Ruslan Saleh menyatakan bahwa pidana merupakan reaksi atas delik, ini berwujud suatu nestapa, yang dengan sengaja ditimpakan negara kepada pembuat delik tersebut (Muladi, 1992). Sedangkan Van Bemmelen, menyebutkan pidana merupakan perbuatan-perbuatan tertentu yang melawan hukum, yang tidak mungkin diterima oleh masyarakat akan tetapi terjadi, sehingga selalu ada perintah dan larangan tersebut (Hondeich, 1975).

Hal ini sebagai konsekuensi pengakuan negara terhadap hak seseorang atau suatu masyarakat hukum, maka negara wajib memberi jaminan kepastian hukum terhadap kepemilikan (tanah) masyarakat tersebut melalui proses pendaftaran tanah yang menghasilkan beberapa macam hak seperti, Hak Milik, Hak Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pengelolaan, dan Hak Pakai serta haklainya yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria selanjutnya disebut UUPA. Bahwa perlindungan

atas kepastian hukum terhadap hak- hak atas tanah merupakan syarat mutlak dalam dunia usaha demi kelancaran investasi, sebagai wujud untuk memberikan kepastian hukum dalam Masyarakat Ekonomi ASEAN.

Dengan lahirnya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Lembaran Negara 1960-104 dan Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043, tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria, maka mulai saat itu terjadi perombakan secara menyeluruh tentang pengaturan keagrariaan di Indonesia, agar terciptanya kepastian hukum melalui, yaitu:

1. Kodifikasi dan unifikasi hukum agraria. Kodifikasi hukum agraria yakni bahwa hukum agrariayang berlaku adalah hukum agraria yang tertulis dan terkodifikasi, yaitu Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 dan berbagai peraturan pelaksanaannya. Sedangkan unifikasi hukum agraria yakni bahwa hanya ada satu hukum agrarian yang berlaku, yaitu Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 dan berbagai peraturan.
2. Supremasi hukum agraria, yakni upaya penegakan hukum agraria nasional terhadap berbagai persoalan-persoalan agraria. Penegakan hukum yang tegas, konsisten, dan tidak diskriminatif.

3. Pembaharuan/reformasi hukum agraria nasional, dengan terbentuknya UUPA, maka merupakan peletak dasar dari pembaharuan hukum agraria dari berbagai aspek.
4. Menghapuskan dualisme dan pluralisme hukum agraria, dengan terbentuknya UUPA, maka tidak ada lagi dualisme dan pluralisme hukum agraria, akan tetapi hanya satu hukum agraria yang berlaku di wilayah Indonesia yaitu UUPA.
5. Perlindungan hak asasi manusia atas tanah, dengan lahirnya UUPA maka perlindungan hak-hak asasi laki-laki dan perempuan sangat dilindungi dalam UUPA. Laki-laki dan perempuan mempunyai kesempatan yang sama dalam memperoleh hak atas tanah (Arba, 2015).

B. Tujuan dan Ruang Lingkup UUPA

Pemberian jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia, yang menjadi salah satu tujuan diundangkannya UUPA dapat terwujud melalui dua upaya, yaitu:

1. Tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap, dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan ketentuan-ketentuannya.

2. Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya, dan bagi pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon kreditur, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi objek perbuatan hukum yang akan dilakukan, serta bagi pemerintahan untuk melaksanakan kebijaksanaan pertanahan.

C. Substansi UUPA

Pendaftaran tanah bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum dikenal dengan sebutan *rechts cadaster/legal cadaster*. Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini, meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subyek hak, dan kepastian objek hak. Pendaftaran tanah ini menghasilkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya. Kebalikan dari pendaftaran tanah yang *rechts cadaster* adalah *fiscal cadaster*, yaitu pendaftaran tanah yang bertujuan untuk menetapkan siapa yang wajib membayar pajak atas tanah. Pendaftaran tanah ini menghasilkan surat tanda bukti pembayaran pajak atas tanah, yang

sekarang dikenal dengan sebutan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SSPT PBB).

UUPA mengatur pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Pendaftaran tanah ini menjadi kewajiban bagi pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia diatur dalam Pasal 19 UUPA, yaitu:

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah, diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi:
 - a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah.
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut, dan
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial-ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan

MenteriAgraria.

4. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat 1 di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

D. Pelanggaran terhadap UUPA

UUPA merupakan peraturan hukum di Indonesia yang mengatur mengenai hukum agraria dan pertanahan. Pelanggaran terhadap UUPA dapat merujuk pada tindakan atau praktik yang melanggar ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang ini. Beberapa contoh pelanggaran terhadap UUPA meliputi:

1. Pengalihan Tanah Tanpa Izin

UUPA mengatur tentang pengalihan hak atas tanah dan menentukan persyaratan yang harus dipenuhi sebelum tanah dapat dialihkan. Pelanggaran terjadi jika ada pengalihan hak atas tanah tanpa izin yang sah sesuai dengan ketentuan UUPA.

2. Penyerobotan Tanah

Penyerobotan tanah adalah tindakan mengambil alih tanah orang lain tanpa hak yang sah. UUPA melindungi hak-hak pemilik tanah dari tindakan semacam ini.

3. Pengabaian Hak Masyarakat Adat

UUPA juga mengakui hak-hak masyarakat adat terhadap tanah dan sumber daya alam di wilayah mereka. Pelanggaran terhadap UUPA terjadi jika hak-hak masyarakat adat diabaikan atau tidak dihormati.

4. Pengelolaan Tanah yang Tidak Sesuai.

UUPA mengatur tentang pengelolaan tanah, termasuk penggunaan yang sesuai dengan peruntukannya. Pelanggaran terjadi jika tanah digunakan untuk tujuan yang tidak sesuai dengan ketentuan UUPA.

5. Tindakan Pencemaran Lingkungan yang Berdampak pada Tanah

Jika suatu tindakan atau kegiatan menyebabkan pencemaran lingkungan yang merusak tanah, ini juga dapat dianggap sebagai pelanggaran terhadap UUPA karena melanggar prinsip pengelolaan lingkungan yang baik.

6. Pengabaian Prosedur Pendaftaran Tanah

UUPA mewajibkan prosedur pendaftaran tanah untuk mengamankan hak kepemilikan. Jika prosedur ini diabaikan, hal ini dapat dianggap sebagai pelanggaran.

7. Penggunaan Tanah Negara Tanpa Izin

UUPA mengatur tentang penggunaan tanah negara dan mewajibkan izin untuk penggunaan tertentu. Penggunaan tanah negara tanpa izin yang sah dapat dianggap sebagai pelanggaran.

8. Spekulasi Tanah yang Merugikan Masyarakat

Tindakan spekulasi tanah yang dapat merugikan masyarakat atau mengakibatkan kenaikan harga tanah yang tidak wajar juga dapat dianggap sebagai pelanggaran terhadap prinsip-prinsip UUPA.

9. Pengabaian Kewajiban Restitusi Tanah

Jika ada keputusan pengadilan atau otoritas yang mewajibkan restitusi tanah kepada pemilik yang sah, pengabaian kewajiban ini dapat dianggap sebagai pelanggaran terhadap UUPA.

E. Sanksi Pelanggaran terhadap UUPA

Pelanggaran terhadap Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) di Indonesia dapat memiliki berbagai konsekuensi hukum, baik dalam bentuk sanksi perdata maupun pidana. Konsekuensi pelanggaran terhadap UUPA dapat mencakup:

1. Sanksi Perdata

- Pembatalan transaksi. Jika pelanggaran terjadi dalam konteks transaksi pertanahan, seperti pengalihan hak tanah yang tidak sah, maka transaksi tersebut dapat dibatalkan oleh pengadilan.
- Ganti rugi. Pihak yang melanggar UUPA dapat diwajibkan untuk membayar ganti rugi kepada pihak yang dirugikan akibat pelanggaran tersebut.
- Pemulihan kepemilikan. Jika ada penyerobotan tanah atau pengalihan tanah tanpa izin yang sah, pengadilan dapat memerintahkan pemulihan hak kepemilikan kepada pemilik yang sah.

2. Sanksi Pidana

- Denda. UUPA memiliki pasal-pasal yang mengatur sanksi pidana berupa denda bagi pelaku pelanggaran. Besar denda dapat bervariasi tergantung pada jenis pelanggaran.
- Hukuman Penjara. Beberapa pelanggaran serius terhadap UUPA dapat dihukum dengan hukuman penjara. Durasi hukuman penjara juga bervariasi tergantung pada jenis dan tingkat keparahan pelanggaran.
- Konfiskasi. Dalam beberapa kasus, properti yang terlibat dalam pelanggaran terhadap UUPA dapat dikonfiskasi oleh pemerintah.

3. Penghentian Kegiatan

Jika suatu kegiatan atau proyek yang melanggar UUPA telah dimulai, pengadilan dapat memerintahkan penghentian kegiatan tersebut.

4. Sanksi Administratif

Pemerintah dapat memberlakukan sanksi administratif seperti pembatalan izin, larangan, atau penangguhan izin terkait pertanahan atau penggunaan lahan.

5. Reputasi Buruk

Pelanggaran terhadap UUPA dapat merusak reputasi individu, perusahaan, atau entitas yang terlibat dalam pelanggaran tersebut.

6. Kerugian Ekonomi

Pelanggaran terhadap UUPA dapat berakibat pada kerugian ekonomi baik bagi pelaku pelanggaran maupun pihak-pihak yang dirugikan.

BAB 5

Hak Atas Tanah dan Pemanfaatannya

Macam-macam hak atas tanah sebagaimana dimaksud oleh Pasal 4 Ayat 1 UUPA tersebut diatur lebih lanjut di dalam Pasal 16 dan 53 UUPA, dibagi menjadi 3 (tiga) kelompok, yaitu:

1. Hak atas tanah yang bersifat tetap artinya hak-hak atas tanah tersebut akan tetap ada selama UUPA masih berlaku dan belum dicabut dengan Undang-Undang yang baru. Macam-macam hak atas tanah tersebut adalah: Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai.

2. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang. Sampai saat ini hak atas tanah ini belum ada. Akan tetapi hak atas tanah semacam ini akan lahir kemudian yang akan ditetapkan Undang-Undang.
3. Hak atas tanah yang bersifat sementara. Hak ini dalam waktu yang singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, feodal, dan bertentangan dengan jiwa dan semangat yang dikandung oleh UUPA. Macam-macam hak atas tanah ini adalah: Hak Gadai, Hak Menumpang dan Hak Sewa Tanah Pertanian (Sukarman & Muttoharoh, 2022).

Hak atas tanah sebagaimana tercantum dalam pasal 16 ayat 1 yaitu hak-hak atas tanah yang bersifat primer atau tetap. Adapun hak primer atau tetap tersebut yaitu terdiri atas:

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) di Indonesia mengatur berbagai hak-hak terkait tanah. Berikut adalah beberapa hak-hak utama yang diatur oleh UUPA:

1. Hak Milik. Hak milik adalah hak penuh atas tanah yang memberikan pemilik hak untuk menguasai, mendapatkan

manfaat, dan mengalihkan tanah sesuai dengan peraturan yang berlaku.

2. Hak Guna Usaha (HGU). Hak guna usaha adalah hak yang diberikan kepada pihak untuk memanfaatkan tanah negara atau hak milik dengan tujuan pertanian, perkebunan, atau peternakan dalam jangka waktu tertentu.
3. Hak Guna Bangunan (HGB). Hak Guna Bangunan adalah hak untuk memanfaatkan tanah negara atau hak milik untuk mendirikan bangunan dan/atau mendapatkan manfaat dari bangunan tersebut dalam jangka waktu tertentu.
4. Hak Pakai. Hak Pakai adalah hak untuk memanfaatkan tanah negara atau hak milik untuk mendirikan dan/atau memakai bangunan dan/atau mendapatkan manfaat dari bangunan tersebut dalam jangka waktu tertentu.
5. Hak Sewa. Hak Sewa adalah hak untuk menggunakan dan mendapatkan manfaat dari tanah atau bangunan milik pihak lain dengan membayar sejumlah sewa tertentu.
6. Hak Masyarakat Adat. UUPA mengakui hak-hak masyarakat adat atas tanah yang secara tradisional mereka kuasai dan

manfaatkan. Hak ini mencakup hak untuk menguasai, mengelola, dan mengalihkan tanah dalam batas-batas yang diakui oleh adat.

7. Hak Pemegang Hak Pengelolaan. UUPA mengatur hak bagi pemegang hak pengelolaan tanah, yang mencakup hak untuk mengelola, memanfaatkan, dan mendapatkan manfaat dari tanah.
8. Hak Guna Air. Hak Guna Air adalah hak untuk menggunakan, mengalirkan, atau mengalihkan air yang ada di tanah.
9. Hak Tanggungan. Hak Tanggungan adalah hak yang diberikan atas tanah untuk menjamin pelunasan utang atau kewajiban lainnya.
10. Hak Lainnya. UUPA juga mengatur berbagai hak lainnya yang berkaitan dengan tanah, termasuk hak untuk mendapatkan sumber daya alam yang ada di dalam tanah, hak untuk mengalihkan hak tanah, dan lain sebagainya.

BAB 6

Era Masyarakat Ekonomi Asean (MEA)

A. Definisi Masyarakat Ekonomi ASEAN (MEA)

Masyarakat Ekonomi ASEAN (MEA) adalah konsep dan inisiatif yang bertujuan untuk menciptakan wilayah ekonomi terintegrasi di antara negara-negara anggota Asosiasi Negara-Negara Asia Tenggara (ASEAN). MEA bertujuan untuk mengurangi hambatan perdagangan, meningkatkan kerja sama ekonomi, dan mempromosikan pertumbuhan ekonomi yang lebih inklusif di seluruh kawasan ASEAN. Masyarakat Ekonomi ASEAN (MEA) secara resmi terbentuk pada tanggal 31 Desember 2015. Pada tanggal tersebut, negara-negara anggota Asosiasi Negara-Negara Asia Tenggara (ASEAN) merayakan

pencapaian penting dalam upaya menciptakan wilayah ekonomi terintegrasi di kawasan ASEAN. MEA bertujuan untuk menghapuskan hambatan perdagangan, meningkatkan kerja sama ekonomi, dan menciptakan lingkungan yang lebih terbuka bagi perdagangan dan investasi di antara negara-negara ASEAN. Pada tanggal tersebut, negara-negara ASEAN secara resmi meluncurkan MEA dengan harapan mencapai tujuan-tujuan ekonomi yang telah ditetapkan dalam inisiatif ini.

MEA bertujuan untuk mencapai empat pilar utama, yang dikenal sebagai "Empat Pilar Komunitas Ekonomi ASEAN" yaitu sebagai berikut.

1. Pilar Pembentukan Pasar Tunggal dan Produksi ASEAN. MEA bertujuan untuk menghapus hambatan perdagangan dan investasi di antara negara-negara anggota ASEAN. Ini melibatkan pengurangan tarif, eliminasi hambatan nontarif, serta harmonisasi regulasi dan standar di berbagai sektor ekonomi.
2. Pilar Persaingan Yang Sehat. MEA berusaha untuk mempromosikan persaingan yang sehat di antara bisnis dan perusahaan di wilayah ASEAN. Ini melibatkan pembentukan

kebijakan yang mendukung persaingan yang adil dan mencegah praktik monopoli.

3. Pilar Pengintegrasian Kelembagaan Ekonomi ASEAN. MEA bertujuan untuk meningkatkan koordinasi dan kerja sama antara lembaga-lembaga ekonomi di seluruh ASEAN. Ini termasuk koordinasi kebijakan ekonomi, harmonisasi regulasi, dan kolaborasi dalam menghadapi isu-isu ekonomi global.
4. Pilar Konektivitas dan Kepemimpinan Pemikiran Ekonomi ASEAN. MEA juga mencakup upaya untuk meningkatkan konektivitas fisik, institusional, dan manusia di antara negara-negara anggota ASEAN. Ini melibatkan pembangunan infrastruktur, kemudahan perdagangan, dan peningkatan pendidikan serta pelatihan.

Pada lingkup masyarakat ekonomi ASEAN (MEA), pasar akan lebih terbuka bagi produk-produk dari negara-negara ASEAN lainnya. Hal ini dapat menghadirkan persaingan yang lebih ketat bagi industri Indonesia, baik skala nasional maupun internasional. Beberapa sektor industri Indonesia perlu menyesuaikan struktur dan efisiensi mereka untuk bersaing di pasar yang lebih terbuka. Hal ini dapat menimbulkan dampak sosial, seperti pengurangan tenaga kerja dalam

sektor-sektor yang kurang kompetitif. Selain itu, untuk bersaing di pasar yang lebih kompetitif, Indonesia perlu meningkatkan kualitas sumber daya manusianya, melalui pendidikan, pelatihan, dan keterampilan.

B. Transformasi Ekonomi dan Dampaknya terhadap Hukum Tanah

Transformasi ekonomi dapat memiliki dampak yang signifikan terhadap hukum tanah dalam suatu negara. Ini terutama berlaku dalam konteks globalisasi, pertumbuhan ekonomi, dan perubahan pola pemilikan serta penggunaan tanah. Berikut adalah beberapa dampak transformasi ekonomi pada hukum tanah:

1. Perubahan Struktur Pemilikan Tanah. Pertumbuhan ekonomi sering kali mengakibatkan perubahan dalam struktur pemilikan tanah. Pengembangan ekonomi yang cepat dapat mendorong perubahan dari pertanian ke sektor industri dan perkotaan, yang dapat mengubah hak kepemilikan tanah dan memicu konflik hukum.

2. Investasi Asing dan Pengembangan. Transformasi ekonomi dapat menarik investasi asing dan pengembangan properti yang lebih besar. Ini dapat memicu perubahan dalam status hukum tanah, hak sewa, dan persyaratan investasi dalam pengembangan properti.
3. Kekurangan Tanah dan Konflik Agraria. Pertumbuhan ekonomi dapat menyebabkan kekurangan tanah di area perkotaan, yang pada gilirannya dapat memicu konflik agraria antara masyarakat lokal, pengembang, dan pemerintah. Penyelesaian konflik ini melibatkan perubahan hukum dan peraturan tentang kepemilikan dan penggunaan tanah.
4. Urbanisasi dan Pengembangan. Pertumbuhan ekonomi yang cepat sering diikuti oleh urbanisasi yang besar. Ini dapat mengubah penggunaan tanah dari pertanian atau pedesaan menjadi area perkotaan yang memerlukan regulasi yang berbeda.
5. Perlindungan Hak Masyarakat Adat. Transformasi ekonomi dapat mengancam hak masyarakat adat terhadap tanah mereka, terutama dalam konteks eksploitasi sumberdaya alam atau pengembangan proyek infrastruktur. Perlindungan hukum bagi hak-hak ini menjadi penting dalam memastikan keseimbangan

antara pertumbuhan ekonomi dan pelestarian budaya masyarakat adat.

6. Penyederhanaan Proses Pendaftaran Tanah. Transformasi ekonomi dapat mendorong upaya penyederhanaan dan digitalisasi proses pendaftaran tanah untuk mendukung pertumbuhan ekonomi yang lebih cepat dan berkelanjutan.
7. Regulasi Penanaman Modal Asing (PMA). Pertumbuhan ekonomi dapat mendorong peningkatan investasi asing. Oleh karena itu, hukum tanah perlu mengatur dengan jelas hak kepemilikan, penggunaan, dan pengalihan tanah dalam konteks penanaman modal asing.
8. Perlindungan Lingkungan. Pertumbuhan ekonomi yang cepat dapat berdampak pada lingkungan dan sumberdaya alam. Hukum tanah perlu mencakup ketentuan-ketentuan untuk perlindungan lingkungan yang lebih baik dalam penggunaan tanah.

Transformasi ekonomi mendorong perubahan dalam tata kelola tanah dan hak kepemilikan. Oleh karena itu, hukum tanah harus mampu beradaptasi dengan perubahan ini untuk memastikan

keadilan, keberlanjutan ekonomi, dan perlindungan hak-hak masyarakat.

Masyarakat Ekonomi ASEAN (MEA) dapat memiliki dampak yang signifikan pada investasi tanah di negara-negara anggota ASEAN, termasuk Indonesia. Berikut adalah beberapa aspek yang perlu dipertimbangkan dalam konteks investasi tanah dan MEA:

1. Peluang Investasi

MEA membuka peluang baru bagi investasi di berbagai sektor ekonomi, termasuk sektor properti dan tanah. Dengan pasar yang lebih terbuka dan terintegrasi di antara negara-negara ASEAN, investor dapat mempertimbangkan untuk berinvestasi dalam pengembangan properti, perumahan, komersial, industri, dan lain-lain.

2. Peningkatan Nilai Properti

Dengan pertumbuhan ekonomi dan integrasi pasar, beberapa daerah dapat mengalami peningkatan nilai properti. Ini dapat menguntungkan bagi mereka yang telah memiliki properti di daerah-daerah yang mengalami pertumbuhan ekonomi yang signifikan.

3. Investasi Asing Langsung (FDI)

MEA dapat meningkatkan aliran investasi asing langsung (FDI) di berbagai negara ASEAN, termasuk di Indonesia. FDI dapat mempengaruhi pasar properti dengan menarik investor asing untuk berinvestasi dalam proyek pengembangan tanah dan properti.

Akan tetapi, ada juga beberapa tantangan dan pertimbangan yang perlu diperhatikan dalam konteks investasi tanah dan MEA:

1. Regulasi dan Hukum Tanah

Investasi tanah seringkali sangat tergantung pada regulasi dan hukum tanah di suatu negara. MEA dapat memicu harmonisasi regulasi dan perubahan dalam hukum tanah, yang dapat memengaruhi cara investasi dan kepemilikan tanah dilakukan.

2. Ketidakpastian Hukum

Perubahan regulasi atau hukum tanah yang disebabkan oleh implementasi MEA dapat menyebabkan ketidakpastian hukum. Investor perlu memahami implikasi hukum dan peraturan terkait investasi tanah di negara-negara anggota ASEAN.

3. Ketidaksetaraan Perekonomian

Investasi tanah dapat dipengaruhi oleh ketidaksetaraan perekonomian antara negara-negara ASEAN. Beberapa negara mungkin lebih menarik bagi investor daripada yang lain berdasarkan faktor-faktor ekonomi.

4. Persaingan dan Risiko

Pasar properti di negara-negara ASEAN akan lebih terbuka, yang berarti investor akan menghadapi persaingan yang lebih luas. Risiko investasi juga perlu diperhitungkan dengan cermat.

5. Pendekatan Berdasarkan Konteks

Pendekatan terhadap investasi tanah dalam konteks MEA haruslah berdasarkan pada pemahaman yang kuat tentang regulasi dan hukum tanah di negara yang bersangkutan. Kebijakan investasi dan strategi harus disusun dengan mempertimbangkan tantangan dan peluang yang muncul akibat integrasi ekonomi ini.

C. Harmonisasi Regulasi Tanah di ASEAN dan Implikasinya Kepada Kepastian Hukum

Harmonisasi regulasi tanah di ASEAN adalah upaya untuk menyamakan atau mendekatkan peraturan-peraturan hukum tanah

di antara negara-negara anggota Asosiasi Negara-Negara Asia Tenggara (ASEAN). Tujuan utamanya adalah untuk menciptakan lingkungan bisnis yang lebih terintegrasi dan memfasilitasi perdagangan dan investasi lintas batas. Namun, sementara harmonisasi ini memiliki potensi untuk memberikan beberapa manfaat, juga menghadirkan sejumlah implikasi terhadap kepastian hukum dalam konteks tanah seperti berikut.

1. Kemudahan dalam Berbisnis. Harmonisasi regulasi tanah dapat mengurangi perbedaan hukum yang ada di antara negara-negara ASEAN. Ini dapat menciptakan lingkungan bisnis yang lebih stabil dan dapat diprediksi, yang dapat meningkatkan kepastian hukum bagi investor.
2. Perubahan dalam Kepemilikan Tanah. Harmonisasi dapat mengubah persyaratan kepemilikan tanah di beberapa negara. Ini dapat memengaruhi hak kepemilikan tanah dan status hukum properti yang ada, yang memerlukan adaptasi dan kesiapan dari pihak yang terlibat.
3. Perlindungan Hak Masyarakat Adat. Dalam beberapa negara ASEAN, masyarakat adat memiliki hak-hak tradisional terhadap tanah. Harmonisasi peraturan dapat berdampak pada

perlindungan hak-hak masyarakat adat, yang perlu diperhatikan secara cermat untuk mencegah pelanggaran hak-hak mereka.

4. Pemrosesan Transaksi Tanah yang Lebih Efisien. Harmonisasi peraturan dapat menyederhanakan proses transaksi tanah lintas negara. Ini dapat mengurangi birokrasi dan waktu yang diperlukan untuk pemrosesan transaksi tanah, yang berpotensi meningkatkan efisiensi dan kepastian hukum.
5. Peningkatan Penegakan Hukum. Harmonisasi dapat mengarah pada peningkatan kerja sama antara negara-negara ASEAN dalam penegakan hukum terkait tanah. Ini dapat membantu dalam penanganan sengketa dan pelanggaran hukum yang melibatkan tanah.

Meskipun harmonisasi regulasi tanah memiliki potensi untuk meningkatkan kepastian hukum, penting untuk memahami bahwa konteks hukum, budaya, dan sosial di setiap negara ASEAN berbeda. Upaya harmonisasi harus mempertimbangkan kekhasan dan kepentingan setiap negara serta melibatkan partisipasi dan konsultasi dengan berbagai pihak terkait, termasuk masyarakat adat, pemilik tanah, dan ahli hukum.

Kepastian hukum merupakan faktor penting dalam menarik investasi dan memastikan perlindungan hak-hak semua pihak yang terlibat. Oleh karena itu, dalam melakukan harmonisasi regulasi tanah di ASEAN, penting untuk menjaga keseimbangan antara tujuan integrasi ekonomi dan perlindungan hukum yang adil bagi semua pihak.

D. Kolaborasi Regional dalam Peningkatan Kepastian Hukum Tanah

Kolaborasi regional dalam peningkatan kepastian hukum tanah merujuk pada upaya berbagai negara atau wilayah di suatu kawasan untuk bekerja sama, guna mengembangkan sistem hukum dan prosedur yang memastikan hak-hak atas kepemilikan tanah, melindungi kepentingan para pemilik tanah secara adil dan transparan. Tujuan utamanya adalah untuk menciptakan lingkungan yang mendukung investasi, pembangunan berkelanjutan, dan perlindungan hak-hak masyarakat terkait tanah.

Berikut adalah beberapa aspek dan manfaat dari kolaborasi regional dalam peningkatan kepastian hukum tanah:

1. Harmonisasi Hukum dan Prosedur. Negara-negara dalam kawasan dapat bekerja sama untuk menghasilkan hukum dan peraturan yang serupa atau sejalan. Hal ini bertujuan untuk menghindari konflik dan ketidakpastian hukum bagi individu atau perusahaan yang memiliki kepentingan lintas batas.
2. Pertukaran Informasi dan Pengalaman. Kolaborasi regional memungkinkan negara-negara untuk berbagi informasi, pengalaman, dan praktik terbaik dalam mengelola sistem hukum tanah. Ini dapat membantu mencegah kesalahan yang sama diulang dan mempercepat proses reformasi.
3. Pelatihan dan Kapasitas. Negara-negara yang lebih maju dalam bidang hukum tanah dapat membantu negara-negara lain yang masih berkembang dalam membangun kapasitas hukum, melalui pelatihan, dukungan teknis, dan bantuan lainnya.
4. Investasi dan Pembangunan. Dengan adanya kepastian hukum yang lebih baik, lingkungan investasi menjadi lebih menarik bagi investor domestik maupun asing. Hal ini dapat mendorong pembangunan ekonomi dan infrastruktur yang berkelanjutan.
5. Perlindungan Hak-hak Masyarakat Adat. Di beberapa kawasan, masyarakat adat sering menghadapi ancaman atas hak-hak tanah

mereka. Kolaborasi regional dapat membantu dalam mengembangkan solusi yang menghormati hak-hak tradisional masyarakat adat sambil memastikan kepastian hukum.

6. Pencegahan Konflik. Ketidakpastian hukum tanah dapat menjadi pemicu konflik di antara berbagai pihak. Dengan sistem hukum yang jelas dan konsisten, risiko konflik dapat diminimalisasi.
7. Peningkatan Akses Pembiayaan. Lembaga keuangan cenderung lebih percaya untuk memberikan pembiayaan kepada pemilik tanah yang memiliki kepastian hukum yang baik, karena ini mengurangi risiko potensial.
8. Pengurangan Korupsi. Kolaborasi regional dalam reformasi hukum tanah juga dapat membantu mengurangi praktik korupsi yang sering terjadi dalam proses pendaftaran dan pengelolaan tanah.

Penting untuk diingat bahwa setiap kawasan memiliki dinamika dan tantangan tersendiri. Oleh karena itu, kolaborasi regional harus mempertimbangkan keragaman budaya, hukum lokal, dan konteks ekonomi masing-masing negara. Upaya ini juga perlu didukung oleh komitmen politik yang kuat, sumber daya yang memadai, serta partisipasi aktif dari semua pihak terkait.

BAB 7

Investasi dan Kepastian Hukum Tanah di Indonesia

A. Definisi Investasi

Investasi adalah tindakan atau proses menanamkan dana, sumber daya, atau aset lainnya ke dalam suatu aset atau proyek dengan tujuan untuk memperoleh pengembalian atau keuntungan di masa yang akan datang. Berikut adalah beberapa definisi investasi menurut beberapa ahli:

1. Benjamin Graham, menyatakan bahwa investasi adalah kegiatan menanamkan uang dalam aset-aset dengan harapan mendapatkan keuntungan di masa depan.
2. John Maynard Keynes, menurutnya Investasi adalah proses membuang konsumsi sekarang demi konsumsi di masa mendatang.

3. Fisher dan Jordan, investasi adalah pengorbanan suatu nilai sekarang untuk mendapatkan nilai yang lebih besar di masa depan.
4. Robert G. Hagstrom, investasi adalah proses memilih aset dengan harga yang dapat diterima dan memegangnya untuk jangka waktu yang cukup lama agar dapat mengambil manfaat dari pertumbuhan nilai aset tersebut.
5. Burton Malkiel, investasi adalah usaha untuk meningkatkan kemakmuran dengan mengalokasikan sumber daya pada aset yang memiliki peluang untuk menghasilkan keuntungan di masa depan.
6. Peter Lynch, investasi adalah bisnis membeli bagian-bagian dari bisnis. Ini bukanlah pembelian saham sekuritas, tetapi pembelian sebagian bisnis yang dilakukan dengan harapan bahwa bisnis tersebut akan menghasilkan keuntungan.
7. Warren Buffett, investasi adalah proses mengalokasikan uang untuk aset yang memiliki potensi untuk menghasilkan keuntungan di masa depan. Kunci dari investasi adalah memahami bisnis di belakang aset tersebut.
8. Harry Markowitz, investasi adalah alokasi sumber daya yang tidak ada yang pasti, dengan harapan bahwa dalam jangka waktu tertentu, jumlah pengembalian (keuntungan) dari alokasi ini akan

melebihi jumlah pengembalian yang akan diperoleh dari alokasi alternatif.

9. Philip Fisher, investasi adalah membeli saham bukan karena fluktuasi harga jangka pendek, tetapi karena keyakinan bahwa perusahaan tersebut memiliki prospek jangka panjang yang baik.

Tujuan utama dari investasi adalah untuk mengalokasikan dana saat ini dengan harapan mendapatkan manfaat finansial yang lebih besar di kemudian hari. Investasi melibatkan penilaian terhadap risiko dan potensi pengembalian, serta keputusan tentang bagaimana mengalokasikan sumber daya dengan bijak untuk mencapai tujuan finansial jangka panjang.

B. Dampak Kepastian Hukum Tanah Terhadap Keputusan Investasi

Hubungan antara investasi dan kepastian hukum tanah sangat erat karena kepastian hukum tanah merupakan faktor penting yang memengaruhi minat dan keberhasilan investasi, terutama dalam sektor properti dan *real estate*. Berikut merupakan gambaran bagaimana investasi dan kepastian hukum tanah saling terkait:

1. Perlindungan Hak Kepemilikan

Kepastian hukum tanah mencakup jaminan terhadap hak kepemilikan atas tanah. Investor membutuhkan keyakinan bahwa mereka memiliki hak yang sah atas aset yang mereka beli. Tanpa kepastian ini, risiko sengketa kepemilikan atau klaim ilegal atas tanah dapat membuat investor ragu dan berpotensi menimbulkan kerugian finansial.

2. Ketertarikan Investasi

Lingkungan hukum yang tidak pasti atau rumit dalam hal kepemilikan tanah dapat mengurangi minat investor untuk berinvestasi. Investor cenderung lebih tertarik pada negara atau wilayah yang memiliki hukum yang jelas dan prosedur yang transparan terkait kepemilikan dan transaksi tanah.

3. Akses Pembiayaan

Lembaga keuangan cenderung lebih bersedia memberikan pembiayaan atau kredit kepada proyek atau bisnis yang memiliki kepastian hukum yang baik. Investasi dalam properti atau proyek pembangunan sering memerlukan sumber pembiayaan tambahan, dan lembaga keuangan akan mempertimbangkan risiko hukum dalam mengambil keputusan pembiayaan.

4. Peningkatan Nilai Properti

Kepastian hukum yang baik dapat mendorong peningkatan nilai properti dan real estate di wilayah tersebut. Ini karena para investor merasa lebih nyaman untuk berpartisipasi dalam pasar yang memiliki kerangka hukum yang jelas dan dapat diandalkan.

5. Pengembangan Infrastruktur

Investasi dalam infrastruktur seringkali membutuhkan akuisisi lahan atau hak guna usaha atas tanah. Kepastian hukum yang kuat mempermudah proses negosiasi dan transaksi terkait tanah, mempercepat proses pembangunan infrastruktur yang penting bagi pertumbuhan ekonomi.

6. Pencegahan Konflik

Kepastian hukum tanah membantu mencegah konflik yang mungkin timbul akibat sengketa kepemilikan atau klaim tanah yang tidak sah. Konflik semacam itu dapat mengganggu kelancaran investasi dan pembangunan.

7. Peningkatan Kepatuhan Hukum

Keberadaan kepastian hukum dapat mendorong pemangku kepentingan, termasuk investor, untuk beroperasi dengan lebih patuh terhadap peraturan dan hukum yang berlaku.

Dalam rangka meningkatkan investasi dan pembangunan berkelanjutan, penting bagi suatu negara atau wilayah untuk memiliki sistem hukum tanah yang transparan, konsisten, dan dapat diandalkan. Kepastian hukum tanah yang kuat akan menciptakan lingkungan yang menarik bagi investor dan mendorong pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan.

BAB 8

Penutup

Dalam perjalanan yang telah kita tempuh melalui halaman-halaman buku ini, kita telah menyelami kompleksitas dan urgensi kepastian hukum tanah dalam konteks pendaftaran, investasi, dan pertumbuhan ekonomi di era Masyarakat Ekonomi ASEAN (MEA). Buku ini telah berusaha menggambarkan peta jalan yang dapat membimbing kita menuju masa depan yang penuh harapan dan berlimpah peluang. Dalam penutup ini, mari kita merefleksikan beberapa pemikiran utama yang telah kita telusuri.

Faktor yang utama bagi hukum untuk dapat berperan dalam pembangunan ekonomi bagi dunia usaha dalam menyongsong Masyarakat Ekonomi ASEAN(MEA) yang telah berlaku tanggal 1 Januari 2016 adalah apakah hukum mampu menciptakan “*stability*”, “*predictability*” dan “*fairness*”.

Termasuk dalam fungsi stabilitas (*stability*) adalah potensi hukum menyeimbangkan dan memberikan tempat bagi kepentingan-kepentingan yang saling bersaing. Hal ini sebagai konsekuensi pengakuan negara terhadap hak seseorang atau suatu masyarakat hukum, maka negara wajib memberi jaminan kepastian hukum terhadap kepemilikan (tanah) masyarakat tersebut melalui proses Pendaftaran Tanah yang menghasilkan beberapa macam hak seperti:

1. Hak Milik,
2. Hak Bangunan,
3. Hak Guna Usaha,
4. Hak Pengelolaan, dan Hak Pakai serta hak lainnya yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria selanjutnya disebut UUPA.

Bahwa perlindungan atas kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah merupakan syarat mutlak dalam dunia usaha demi kelancaran investasi. Dunia usaha membutuhkan kepastian hukum untuk bisa berkembang dan berkontribusi pada suatu negara.

Pendaftaran tanah ini menjadi langkah kongkrit dan implementasi atau kewajiban bagi pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia diatur dalam Pasal 19 UUPA, yang bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum dikenal dengan sebutan *rechts cadaster/legal cadaster*. Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini, meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subjek hak, dan kepastian objek hak sehingga Pendaftaran tanah ini menghasilkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya.

Konsepsi hukum tanah yang nasional adalah konsepsi hukum adat, yaitu konsepsi yang komunalistik religius, yang memungkinkan penguasaan tanah secara individual dengan hak-hak atas tanah yang bersifat pribadi, namun di dalamnya juga terkandung unsur kebersamaan. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian

hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya dalam rangka mendukung dunia usaha.

Dengan adanya kepastian hukum terkait permasalahan agraria diharapkan dapat memberikan kegairahan investasi bagi dunia usaha dalam meningkatkan investasi di dalam negeri dalam suasana Masyarakat Ekonomi ASEAN.

Akhir kata, mari kita melangkah maju dengan keyakinan bahwa upaya kita untuk mewujudkan kepastian hukum tanah yang kokoh akan membawa dampak positif jangka panjang bagi pertumbuhan ekonomi dan kemakmuran bersama di era MEA yang menantang namun penuh harapan.

Terima kasih telah menemani perjalanan intelektual ini. Semoga buku ini memberikan wawasan yang berharga dan memicu dialog yang mendalam dalam upaya menuju masa depan yang lebih baik.

_Daftar Pustaka

BUKU

Bernard Arief Sidharta, 2009, *Refleksi Tentang Struktur Ilmu Hukum*,
Mandar Maju, Bandung.

Doni Kandiawan, 2008, *Hukum dan Pembangunan*, Makalah, Bangka.

Erman Rajagukguk, 1995, *The Role of Law in Economic Development*,
Universitas Indonesia, Jakarta.

H.M. Arba, 2015, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta.

Lili Rasjidi dan B. Arief Sidharta, 1994, *Filsafat Hukum: Madzhab dan
Refleksinya*, RemajaRosdakarya, Bandung.

Muhammad Yamin, 1959, *Naskah Persiapan UUD 1945*, Yayasan
Prapanca, Jakarta
Muladi, 1992, *Lembaga Pidana Bersyarat*,
Alumni, Bandung.

Petrus J Loyani, *UKM Menyongsong MEA & CAFTA*, Tabloid Suara Advokat, Edisi: 02/Tahun I/3September, Jakarta, 2015.

RM. A.B. Kusuma, 2004, *Lahirnya UUD 1945*, Badan Penerbit Fakultas Hukum UI, Jakarta
Rusmadi Murad, 2007, *Menyingkap Tabir Masalah Pertanahan*, Mandar Maju, Bandung.

Sri-Edi Swasono, 2010, *Kembali ke Pasal 33 UUD 1945, Menolak Neoliberalisme*, Yayasan Hatta, Jakarta.

Ted Honderich, 1975, *Punishment*, Penguin Book, London.

MAKALAH

Sumarto, 2012, Penanganan dan Penyelesaian Konflik Pertanahan dengan Prinsip Win-Win Solution Oleh BPN RI, *Makalah*, Jakarta

INTERNET

www. <http://guruppkn.com/konsep-mea>, di unduh tanggal 4 Oktober 2016, jam 16.10 wib.

_Profil Penulis



Dr. Indra Yudha Koswara, S.H., M.H. Penulis lahir di Cianjur, 8 Agustus 1975. Menikah dengan Tuti Farhati, SH dan dikaruniai tiga orang anak yaitu Amelia Naura Koswara, Naila Husna Ramadtira Koswara, dan Erina Afrah Ramadtira Koswara. Riwayat pendidikan penulis di antaranya yaitu lulus SD Negeri No. 24 Sudirman Ujung Pandang (Tahun 1988), lulus SMP Negeri No. 24 Sudirman Ujung Pandang (Tahun 1991), lulus SMA Negeri No.1 Cianjur (Tahun 1994), lulus Sarjana Hukum (S1) Pada Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Suryakencana Cianjur (Tahun 2000), lulus Pascasarjana Program Magister (S2) Ilmu hukum UNSUR Cianjur (Tahun 2011), lulus Pascasarjana Program Doktor (S3) Ilmu Hukum UISBA Bandung (Tahun 2015). Perjalanan karir penulis dimulai dari

sebagai Staf Legal PT. Sinar Kalimaya Indah Jakarta (1999-2002), Kepala Biro Hukum PT. Sinar Kalimaya Indah Jakarta (2002-2003), Kepala Biro Hukum PT. Sinar Kalimaya Indah Jakarta (2003-2007), Direktur PT. Inti Insan Santosa Jakarta (2007-2011), Direktur PT. Ventura Investasi Perdana Jakarta (2007-2010), Direktur PT. Pondok Kalimaya Putih (2012 sampai sekarang), Dosen Tetap Universitas Suryakencana Cianjur (2015 sampai 2017), Dosen Tamu Universitas 17 Agustus 1945 Jakarta (2016-2017), Dosen Tetap Universitas Singaperbangsa Karawang (2017 sampai sekarang).

Berbagai karya penulis di antaranya berjudul: Mal praktik Kedokteran Perspektif Dokter Dan Pasien Kajian Hukum Dan Kode Etik Kedokteran Indonesia (Kodeki), Kebijakan Hukum Pidana Terhadap Perhitungan Potensi Kerugian Keuangan Negara, Perlindungan Tenaga Kesehatan dalam Regulasi Perspektif Bidang Kesehatan Dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2009 tentang Kesehatan dan Sistem Jaminan Sosial, Pendaftaran Tanah sebagai Wujud Kepastian Hukum dalam Rangka Menghadapi Masyarakat Ekonomi Asean (MEA), Penegakan Hukum Atas Transportasi Publik Akibat Tindak Pidana Kelalaian Lalu Lintas Kapal Laut (Perspektif Undang-Undang No.17 Tahun 2008 Tentang

Pelayaran), Kebijakan Pidana Dalam Mencegah Terjadinya Kecelakaan Transportasi Laut Demi Keselamatan Dan Keamanan Pelayaran Nasional, Keberadaan Visum Et Repertum Sebagai Pendukung Proses Penyelesaian Kasus Tindak Pidana Penganiayaan yang Mengakibatkan Kematian, Jurnal Penelitian Ilmu Hukum, Pandecta UNNES Fakultas Hukum, Vol 16, No 2 (2021).

Penulis juga aktif di berbagai organisasi seperti: Wakil Sekretaris Jenderal Asosiasi Profesor Doktor Hukum Indonesia (APDHI) (2017 s/d Sekarang), Direktur Hukum Perkumpulan Ahli Keselamatan dan Keamanan Maritim Indonesia (AKKMI) (2018 s/d Sekarang), Ketua Litbang *Indonesia Maritime Transportation and Logistics Watch* (2017 s/d sekarang). Selain itu, aktif menjadi pembicara/ narasumber di berbagai workshop seperti: Workshop Citarum Harum Dalam Rangka Memperingati Hari Lingkungan Sedunia (2019), Seminar Nasional Dampak Pencemaran Lingkungan Hidup Terhadap Kehidupan Umat Manusia dan Penegakan Hukum Serta Strategi Penanggulangannya (2019), Seminar, Penegakan Hukum Pemilu yang Berkeadilan : Evaluasi Pemilu 2019 dan Pilkada 2020 (2019), Webinar Kembalikan Kelestarian Alam dari Pemerintah : Pandangan Kami Tentang Undang-Undang Minerba Diselenggarakan

oleh Mahasiswa Pecinta Alam Universitas Singaperbansa Karawang (2020), Webinar Paradigma Negara Hukum Dalam Konteks Kedaruratan Kesehatan Masyarakat diadakan oleh Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas DR.HAZAIRIN,SH (2022).

Penulis telah berpengalaman menjadi saksi ahli dalam berbagai perkara, berikut lima perkara terakhir yang ditangani penulis: Saksi Ahli Tindak Pidana Pemalsuan Surat Akta Otenti 263 dan 266 KUHP Polres Subang Tanggal 6 Oktober 2022, Saksi Ahli Tindak Pidana Penipuan 378 KUHP Polres Karawang Tanggal 27 September 2022, Saksi Ahli Tindak Pidana Pasal 167, 385, 263 KUHP Polres Karawang Tanggal 23 September 2022, Saksi Ahli Perkara Perlindungan Anak Pasal 81 (2) dan Pasal 82 (1) UU No. 17 Tahun 2016 Pengadilan Karawang 22 Juni 2022, Saksi Ahli Perkara Tindak Pidana ancaman kekerasan Pasal 335 KUHP Polres Metro Bekasi 22 Juni 2022, Saksi Ahli Perkara Tindak Pidana Korupsi Pengadilan Negeri Jakarta Selatan 22 Maret 2022. Penulis dapat dihubungi melalui Indra_yksh@yahoo.com.



Marius Suprianto Sakmaf, S.H., M.H. Penulis lahir di Manokwari pada 16 Nopember 1970. Penulis menempuh studi S1 di STIH Manokwari pada 1990-1995 dan studi S2 di Universitas Hasanuddin Makasar pada 2008-2010. Penulis saat ini merupakan seorang dosen di STIH Manokwari. Penulis dapat dihubungi melalui mariussakmaf16@gmail.com.



Dr. Darmono, S.E., M.Si. Lahir Di Sragen, 11 November 1978. Penulis Menempuh Studi S1 Di Universitas Hasanuddin Makassar Program Studi Manajemen, S2 Di Universitas Hasanuddin Makassar Program Studi

Manajemen Keuangan, Dan S3 Di Universitas Hasanuddin Makassar Program Studi Program Studi Ilmu Ekonomi Manajemen. Sejak Tahun 2006 Penulis Aktif Mengajar Di Beberapa Perguruan Tinggi Seperti: Stie Muhammadiyah Tanjung Redeb Dan Universitas Muhammadiyah Berau Program Studi Manajemen Keuangan, Akuntansi Manajemen, Ekonomi Moneter, Ekonomi Mikro, Sistem Ekonomi, Teori Portofolio Dan Analisa Investasi, Kuliah Kerja Nyata Pkl, Skripsi, Teori Ekonomi, Manajemen Strategik, Manajemen Investasi, Kepemimpinan Strategi, Sistem Pengendalian Manajemen.

Penulis Juga Aktif Menulis Buku Dan Jurnal Seperti Berjudul: Pengaruh Suku Bunga Terhadap Nilai Tabungan Tidak Berjangka Di Kabupaten Berau, Analisis Dana Bagi Hasil Pajak Sebelum Dan Sesudah Otonomi Daerah Di Kabupaten Berau, Analisis Pendapatan Petani Padi Gunung Di Kampung Pandan Sari Kecamatan Segah Kabupaten Berau, Pengaruh Industri Rumah Tangga Terhadap Penyerapan Tenaga Kerja Di Kecamatan Gunung Tabur Kabupaten

Berau, Perspektif Keputusan Investasi Dan Kebijakan Dividen Terhadap Biaya Keagenan, Struktur Modal Dan Nilai Perusahaan, *The Influence Of Trading Day On The Values Of Companies Through Returns, Abnormal Stock Returns In The Indonesian Stock Exchange, Dividend Policy Prespektif: Finding From The Survey Research To Triangulate Research To Investment Decision*, Analisis Penentuan Harga Pokok Produksi Ban Vulkanisir Sistem Dingin Pada Ud Roda Kaltim Di Kabupaten Berau, Pengaruh Upah Dan Biaya Kesehatan Terhadap Produktivitas Karyawan Pada Perusahaan “Solo Bakery” Di Kabupaten Berau, Pengaruh Pelatihan Kerja Dan Motivasi Terhadap Kinerja Karyawan Pt. Pln (Persero) Unit Pelaksana Pelayanan Pelanggan (UP3) Berau, Pemberdayaan Pekebun Kelapa Sawit Swadaya Menuju Pembangunan Perkebunan Berkelanjutan Di Kabupaten Berau, Inovasi Teknologi Bantu Pelayanan Sarana Mobilitas Mahasiswa Berkebutuhan Khusus Di Universitas Muhammadiyah Berau.

Penulis Aktif Di Berbagai Organisasi/Profesi Ilmiah Yaitu Sebagai Anggota Muhammadiyah, Anggota Ikatan Ahli Ekonomi Islam Indonesia (IAEI) Komisariat Stie Muhammadiyah Tanjung Redeb, Panel Pakar Forum Perkebunan Berkelanjutan Kabupaten Berau. Penulis Bisa Dihubungi Melalui Darmonosemsi@gmail.com



Dr. Esti Royani, S.H., S.Pd., M.Pd., M.H., C.PS., C.Me.

C.HTc., C.Mt. Penulis lahir di Balikpapan, 27 Februari

1968. Anak ketiga dari 5 bersaudara, Ayah bernama H.

Muchdar, adalah seorang pensiunan PNS di Dinas Tata

Kota Balikpapan dan Ibu bernama Hj. Jaidah, beliau seorang kontraktor dengan pendidikan yang sangat minim (SD).

Penulis menyelesaikan pendidikan SD Negeri 001 Balikpapan pada 1981. Tahun 1984 menyelesaikan pendidikan pada SMP Negeri 001 Balikpapan, tiga tahun kemudian tepatnya Tahun 1987 berhasil menyelesaikan Pendidikan Menengah Atas pada SMA Patra Dharma Balikpapan. Tahun 1990 Menyelesaikan pendidikan pada Universitas Mulawarman dengan jenjang studi Diploma 3 pada Fakultas Keguruan Ilmu Pendidikan program studi Bahasa Inggris. Tahun 2000 menyelesaikan pendidikan Strata 1 pada Universitas 17 Agustus 1945 Samarinda pada Fakultas Hukum. Tahun 2012 menyelesaikan Magister Pendidikan pada Universitas Mulawarman program studi Bahasa Inggris. Tahun 2015 Menyelesaikan S1 Pendidikan Bahasa Inggris di Universitas Mulawarman Samarinda. Tahun 2016 Menyelesaikan Magister Hukum pada Universitas Merdeka Malang. Tahun 2017 Menyelesaikan Pendidikan Advokat. Tahun 2020

Menyelesaikan Pendidikan Doktoral Hukum pada Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Perjalanan karir penulis di antaranya yaitu pada tahun 2012 yaitu sebagai Dosen tetap di Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Samarinda. Tahun 2013 sebagai Instruktur TOEFL di Pusat Kajian Bahasa Awang Faisjal Ishak Universitas 17 Agustus 1945 Samarinda. Tahun 2013 sebagai Dosen di Akademi Bahasa Asing Colorado Samarinda. Tahun 2014 sebagai Dosen di fakultas Sospol Universitas Mulawarman Samarinda. Tahun 2014 sebagai Pengajar di Pesantren Nabel Husain Samarinda. Tahun 2018 sebagai Dosen di Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Awang Long Samarinda. Tahun 2020 menyelesaikan Pendidikan Mediator. Tahun 2020 menyelesaikan Pelatihan *Certified Public Speaking*. Tahun 2020 menjadi Tutor di Universitas Terbuka, Tahun 2021 Korektor THE dan TMK di Universitas Terbuka.

Penulis juga aktif di berbagai organisasi, pada tahun 2020 menjadi anggota Asosiasi Profesor Doktor Hukum Indonesia (APDHI), ADRI, IELA, APVI, PERKADOSI, Advokat Seluruh Indonesia. Tahun 2021 Ketua Departemen Riset dan Pengembangan IKN di Asosiasi DPW FORSILADI (Forum Silaturahmi Doktor Indonesia) Kaltim.

Tahun 2022 menyelesaikan pelatihan *Certified Hypnoteacher*. Tahun 2022 menyelesaikan pelatihan *Certified Motivator*. Tahun 2022 menjadi Ketua Advokasi dan Bantuan Hukum di Asosiasi DPW PGRI (Persaudaraan Dosen Republik Indonesia) Kaltim. Tahun 2022 menjadi Ketua Bendahara di Asosiasi DPW ADRI (Asosiasi Dosen Republik Indonesia). Tahun 2023 menjadi dewan penasihat di Forum Kolaborasi Dosen Indonesia, dan anggota DKLPT (Dosen Kolaborasi Lintas Perguruan Tinggi).

Berbagai karya penulis di antaranya yaitu: tahun 2021 menerbitkan buku ajar Bahasa Inggris Hukum, buku Pembagian Harta Bersama Akibat Perceraian Yang Berkeadilan Pancasila, buku *Students' Speaking Skill*. Pada tahun 2022 menerbitkan buku Harta Bersama Sebagai Akibat Perceraian, Buku Ajar Hukum Adat, buku *The Students' Speaking Skill*, buku Panduan Singkat Kuasai *TOEFL*, buku Hukum Koperasi dan Hukum Kepelabuhan, buku Politik Hukum Lingkungan Pada Pembuangan Limbah Batubara Ke DAS. Pada tahun 2023 menerbitkan Buku Ajar Bahasa Indonesia, buku Hukum Pidana (Menakar Eksistensi Surat Perintah Penghentian Penyidikan dalam Diskursus Kepentingan Korban, buku Rekonstruksi Hukum E - Commerce di Indonesia, buku Perlindungan Anak Terhadap

Kekerasan Seksual, Hukum Positif dan Hukum Islam, buku Kawal Sampai tuntas Pelaku Kejahatan Seksual terhadap Anak, buku Politik Hukum Ketenagakerjaan, buku Manajemen Optimalisasi Produksi Batubara, buku Metode Pelaksanaan Pekerjaan Saluran Drainase Box, buku *Teaching Speaking Strategies*, buku Pengendalian Gerakan Massa Batuan Pada Lahan Penambangan Batu Andesit, buku Implikasi Hukum Terhadap Pemberlakuan Tax Amnesty di Indonesia menurut Teori *Economic Analysis of Law*, buku Perjanjian Kerja Karyawan Tidak Tetap di PT. Pegadaian Samarinda, buku Kupas Tuntas Restrukturisasi Kredit Macet, buku Pengendalian Gerakan Massa Batuan Pada Lahan Penambangan Batu Andesit, buku Kekuatan Eksekutorial Putusan Hakim Berupa Pidana Tambahan Dalam Perkara Tindak Pidana Korupsi, buku Perlindungan Hukum Konsumen dalam Pelaksanaan Pencantuman Harga pada Rumah Makan, buku Perlindungan Hukum Bagi Konsumen dalam transaksi E – Commerce, Penerapan Asas Cabotage Terhadap Keberadaan Perusahaan Pelayaran Indonesia, Mekanisme Sistem Counter Dalam Transaksi Penjualan Barang, Aspek Hukum Penunjukkan Langsung Pengadaan Bahan Kampanye Pemilihan Bupati dan Wakil Bupati Kabupaten Malinau Tahun 2015, Buku Ajar Hukum Perdata Internasional,

Perlindungan Hukum Konsumen dalam Pelaksanaan Pencantuman Harga pada Rumah Makan, Aspek Hukum Penunjukan Langsung Pengadaan Bahan Kampanye Pemilihan Bupati dan Wakil Bupati Kabupaten Malinau Tahun 2015, Hukum Pencatatan Perkawinan; telaah yuridis pembatalan keputusan tata usaha negara oleh Mahkamah Agung, Perkawinan Beda Agama; menelisik hukum dan tata cara perkawinan beda agama, Hukum Pidana Penanggulangan Tindak Perjudian.

Buku-buku terbitan luar negeri penulis yaitu: *Legal Reconstruction of Cyber - Crime and E - Commerce in Indonesia*, *Law to Prevent the Spread of Narcotics and the Spread of Terrorism*, *Protection of Children Against Sexual Violence in, Order to Stop the Investigation of Death in Coal Mining Employees in The Capital City of the Nusantara Republic of Indonesia*, *Digitalized Education Pattern in the Republic of Indonesia*, *Internet of Things in Biological Book*, *Virus Corona Human Health Care in The Republic of Indonesia*, *Environmental Legal Protection in The Development of The Capital of The Nusantara of The Republic of Indonesia*, *Industrial Quality Management Capital of The Nusantara Republic of Indonesia*, *Investment In The Capital City of The Nusantara Republic of Indonesia*, *Law Investment in Electric Cars and*

Solar Renewal Power in the Capital City of the Nusantara of the Republic of Indonesia, Legal Management of Mangrove Forest Ecotourism Development as a Tourist Destination and Abrasion Prevention in the Kabupaten of Bengkalis Province of Riau, Law Scholar Energy Renewal Technology in Development Aerospace, The Law Use of Solar Renewable Energy in The Development of Agricultural and Food Technology in The Capital of The Nusantara of The Republic of Indonesia, Law in The Construction and Repair of Nuclear Technology Ships to Support Sea Transportation in The Supporting Areas of The Capital of The Nusantara of The Republic of Indonesia, Law The Cyber Army and Cyber Warfare Education in Defending of Republic of Indonesia, Local Wisdom Law in The Capital City of The Nusantara of The Republic of Nusantara, Construction and Development Law, Regional Development Planning Board West Kotawaringin Regency, Central Kalimantan Province, Republic of Indonesia, The Law of Licensing The Inspection of Ship's Naval Feasibility on The National Capital of The Nusantara of The Republic of Indonesia, The Law Policy Management for Road Construction and Settlement in The Soft Land of The Capital City Nusantara of The Republic of Indonesia, Multidimensional Leadership Motivation Performance of Civil Servants, The Law to Have a Wedding

in Space Using Nuclear and Solar – Powered Spaceship, Robotic Artificial Intelligence Lawyer, The Law Of Building Artificial Intelligence Robots in Space Mission and Planetary Exploration With Solar Power Technology, Waste Management Law In The Capital City Of The Nusantara Republic Indonesia, Tourism Investment Law Province of West Papua Indonesia, The Law Protection of Indigenous Forest Areas in the Tanjung Putting,

Penulis bisa dihubungi melalui ponsel 082358888056 dan atau email esti.untagsmd.hukum@gmail.com.



Anang Dony Irawan, S.H., M.H. Kelahiran Kota Pahlawan, Surabaya 1984. Tinggal di daerah Barat Kota Pahlawan, Sambikerep. Menyukai hal yang berbau sejarah Kota Pahlawan maupun Sejarah

Perjuangan Bangsa. Pendidikan Dasar dan Menengah semuanya ditempuh di Kota Pahlawan, termasuk menyelesaikan Pendidikan Sarjana Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Wijaya Putra Surabaya tahun 2009 dan Magister Ilmu Hukum di Universitas Narotama Surabaya tahun 2013.

Pengalaman kerjanya diawali menjadi Pengajar Ekstra Kurikuler di almaternya di Sekolah Dasar, lalu menjadi admin koperasi dan Event Organiser. Setelah itu menjadi seorang karyawan di perusahaan ternama otomotif di Kota Surabaya mulai 2005-2017 sebelum akhirnya menjadi Dosen Tetap di Fakultas Universitas Muhammadiyah Surabaya (UMSurabaya) di tahun 2018.

Selain itu juga pernah menjadi Panitia Pemilihan Kecamatan pada Pemilihan Gubernur Jawa Timur tahun 2018, Pemilihan Legislatif dan Pemilihan Presiden dan Wakil Presiden tahun 2019, dan Pemilihan Kepala Daerah Wali Kota dan Wakil Wali Kota tahun 2020. Termasuk terlibat aktif dalam Majelis Wakaf dan Kehartabendaan

PDM Surabaya. Saat ini penulis diamanahi di kepengurusan Dewan Masjid Indonesia dan Majelis Ulama Indonesia Kecamatan.

**Tanah Air Ada Disana,
Dimana Ada Cinta dan Kedekatan Hati,
Dimana Tidak Ada Manusia Menginjak Manusia Lain**

Y.B Mangunwijaya